



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**NÁJEMNÉ BYTŮ V KARVINÉ A FAKTORY, KTERÉ JE
OVLIVŇUJÍ**

RENT RATES FOR FLATS IN KARVINÁ AND THE INFLUENCING FACTORS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Adéla Jendryščíková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Adéla Jendryščíková**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok: 2017/18

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Nájemné bytů v Karviné a faktory, které je ovlivňují

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude zjistit průzkumem trhu v Karviné, jaká je výše obvyklého nájemného bytů. Student dále vyhodnotí, zda má vliv na výši nájemného vybavení bytu, velikost bytu, lokalita apod.

Cíle diplomové práce:

Na základě průzkumu trhu zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v Karviné. Dále zjistit, jak se tato výše mění dle vybavení a velikosti bytu.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se věnuje tématu nájemného. Je zde zkoumána výše nájemného v Karviné a faktory, které ji ovlivňují. Jde o dispozici bytu, druh stavby, vlastnictví, dále o to, zda k bytu náleží balkon či lodžie, nebo je v domě výtah. Diplomová práce se také zabývá tzv. hornickými byty, které jsou specifické pro město Karviná.

Abstract

This thesis deals with the topic of rent. The level of rent in Karviná and the factors which influence it are investigated. Mainly apartment layout, type of building, ownership, whether a balcony or loggia belongs to the flat, or if there is a lift in the house. The diploma thesis also deals with the so-called mining flats, which are specific to the town of Karviná.

Klíčová slova

Byty, nájem, trh, analýza trhu

Keywords

Flats, rent, market, market analysis

Bibliografická citace

JENDRYŠČÍKOVÁ, A. *Nájemné bytů v Karviné a faktory, které je ovlivňují*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2018. 88 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Monika Doležalová

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. Monice Doležalové, především za její čas, cenné rady a připomínky. Poděkování také patří mé rodině, která mě po celou dobu studia podporovala.

OBSAH

OBSAH.....	10
1 ÚVOD.....	10
2 LOKALITA	11
2.1 Městské části	12
2.1.1 Karviná-Fryštát.....	12
2.1.2 Karviná-Doly.....	13
2.1.3 Karviná-Lázně Darkov.....	14
2.1.4 Karviná-Ráj.....	14
2.1.5 Karviná-Staré Město	15
2.1.6 Karviná-Nové Město	15
2.1.7 Karviná-Mizerov	16
2.1.8 Karviná-Hranice	17
2.1.9 Karviná-Louky.....	18
2.2 Obyvatelstvo.....	18
2.3 Technická vybavenost města.....	18
2.4 Kultura A ŠKOLSTVÍ.....	18
2.5 Historie města.....	19
3 POJMY	20
3.1 Bytový dům	20
3.2 Byt	20
3.3 Jednotka.....	20
3.4 Podlahová plocha	21
3.5 Nájem	21
3.6 Nájemné.....	22
3.6.1 Ekonomické nájemné.....	22
3.6.2 Nákladové nájemné	22
3.6.3 Nájemné obvyklé	22
4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO.....	23
4.1 Lokalita.....	23
4.2 Dispozice.....	23
4.3 Druh stavby	24
4.4 Vlastnictví	24
4.5 Balkon/lodžie.....	24

4.6	Výtah	24
4.7	Vybavení	25
4.8	„Hornické byty“	25
5	TRH S BYTY URČENÝMI K NÁJMU	28
5.1	DATABÁZE	28
5.1.1	Byty 1+1, 1+kk.....	28
5.1.2	Byty 2+1, 2+kk.....	30
5.1.3	Byty 3+1, 3+kk.....	34
5.2	ANALÝZA.....	35
5.2.1	Všechny byty.....	35
5.2.2	Byty 1+1, 1+kk.....	46
5.2.3	Byty 2+1, 2+kk.....	56
5.2.4	Byty 3+1, 3+kk.....	67
5.3	SHRNUTÍ.....	77
5.3.1	Lokalita	77
5.3.2	„+1“, „+kk“	78
5.3.3	Druh stavby	78
5.3.4	Vlastnictví.....	78
5.3.5	Balkon/lodžie.....	79
5.3.6	Výtah	79
5.3.7	„Bývalé hornické“ byty.....	80
6	ZÁVĚR.....	81
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	82

1 ÚVOD

Cílem této diplomové práce s názvem Nájemné bytů v Karviné a faktory, které je ovlivňují je zjistit, jak se pohybuje výše nájemného v Karviné a jak se mění v závislosti na velikostech bytů a jejich vybavením, v tomto případě balkonem/lodžií či výtahem. Dále bude zkoumána poloha nabízených bytů, jejich zastoupení v městských částech, vliv druhu stavby a druhu vlastnictví. Výjimečným faktorem, jehož souvislost s výší nájemného bude posuzována, budou „bývalé hornické“ byty, které jsou pro probíranou oblast specifické.

V úvodu diplomové práce se budu věnovat samotné lokalitě – poloze města, jeho technické i občanské vybavenosti, obyvatelstvu a historii. Jelikož se budu v práci nadále zabývat výší nájemného v jednotlivých částech města, v této kapitole budou jednotlivě popsány všechny městské části, a to jak jejich poloha vůči městu, tak zástavba vyskytující se na jejich území.

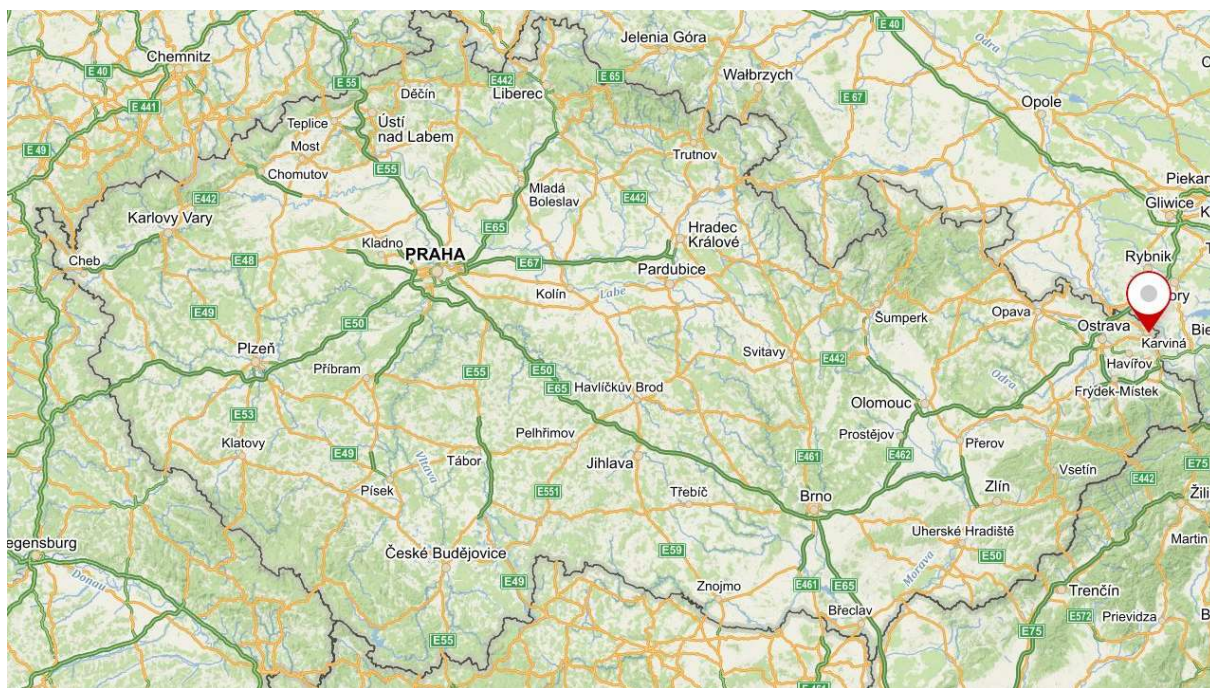
Dále bude v práci následovat výčet pojmů, které s tématem souvisejí, a jejich definice. Stejně tak budou popsány jednotlivé faktory, u kterých se předpokládá, že by výší nájemného mohly ovlivnit. V kapitole o „bývalých hornických“ bytech bude nastíněna historie hornictví na Ostravsko-Karvinsku a jeho vliv na zástavbu v Karviné.

Další kapitola bude obsahovat databázi bytů, která byla vytvořena z inzerátů na stránkách sreality.cz v období ledna a února 2018. Na ni bude souvisle navazovat analýza, která bude obsahovat porovnání výší nájemných, určení minim, maxim a průměru, a to jak pro byty podle dispozice, podle příslušnosti k městské části, tak i na základě ostatních faktorů.

V závěru této práce provedu shrnutí a zamyslím se nad vlivem porovnávaných faktorů na výší nájemného v Karviné.

2 LOKALITA

V této diplomové práci bude zkoumána oblast realitního trhu ve městě Karviná. Karviná je statutárním a bývalým okresním městem ležícím v Moravskoslezském kraji. Rozloha tohoto historicky významného města je 57,48 km². Karviná je asi 20 km vzdálena od 3. největšího města České republiky – Ostravy. Hranice tohoto geograficky severovýchodně situovaného města jsou z části také hranicemi státními, neboť Karviná sousedí s Polskem a jsou zde 2 hraniční přechody. Sousední obcí jsou Petrovice u Karviné, které se nacházejí severně. Od nich směrem na západ leží Dětmárovice, ty spojují Karvinou s Bohumínem významnou silniční, ale především železniční trasou. Na hranici katastrálního území Karviné leží obce Petřvald, Stonava a Chotěbuz. [1]



Obrázek 1 Mapa České republiky s vyznačením polohy města Karviná. [4]



Obrázek 2 Mapa města Karviná. [4]

2.1 MĚSTSKÉ ČÁSTI

Karviná se dělí do 9 městských částí, jedná se o:

- Karviná-Fryštát
- Karviná-Dolý
- Karviná-Lázně Darkov
- Karviná-Ráj
- Karviná-Staré Město
- Karviná-Nové Město
- Karviná-Mizerov
- Karviná-Hranice
- Karviná-Louky

2.1.1 Karviná-Fryštát

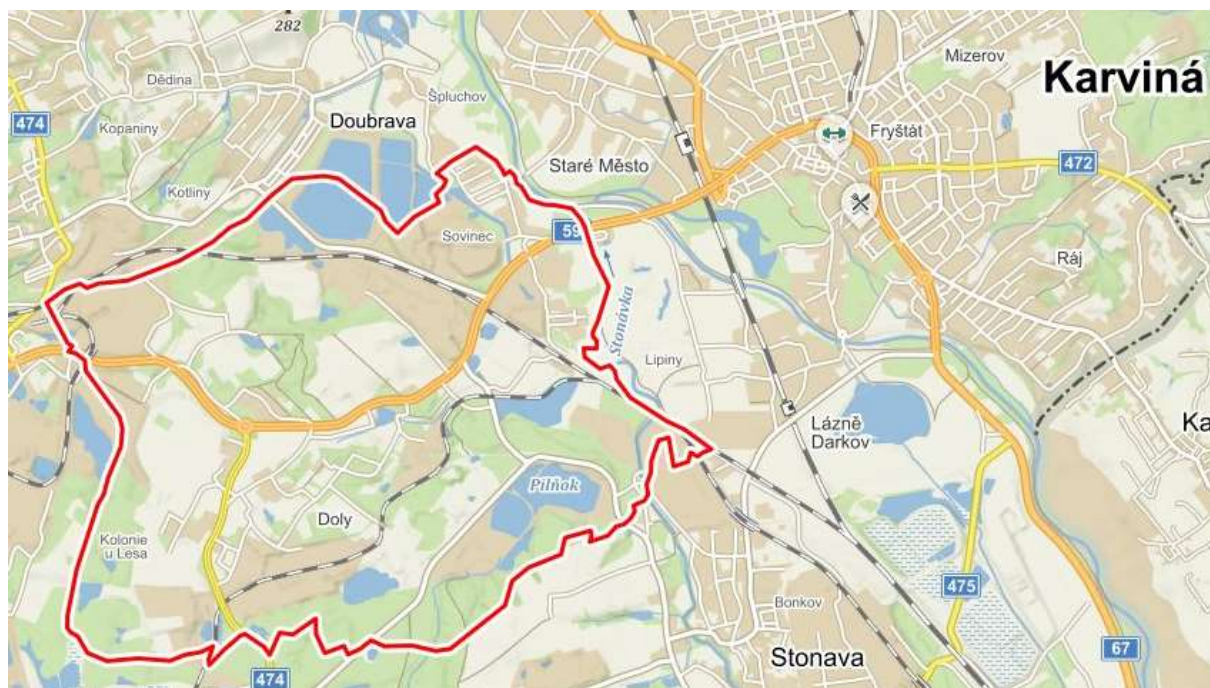
Městská část Fryštát byla původně samostatným městem, dnes se dá považovat za centrum Karviné. Dominantou je náměstí s historickými domy a empírový zámek, založen knížecí rodinou Piastovců. Na jižní straně zámek obklopuje park Boženy Němcové, který se rozléhá na ploše 36 ha. V blízkém okolí parku tvoří zástavbu převážně rodinné domy, v samotném centru slouží k bydlení, ale i k administrativním účelům, staré měšťanské domy.



Obrázek 3 Mapa městské části Karviná-Fryštát. [4]

2.1.2 Karviná-Doly

Na jihozápadě Karviné se rozprostírá městská část Doly. Již podle názvu je zřejmé, že jde o oblast postiženou důlní činností, čemuž nasvědčuje i obraz krajiny. Kromě důlních šachet je zde i několik zahrádkových oblastí. Z pohledu bydlení se jedná o nezajímavou lokalitu.



Obrázek 4 Mapa městské části Karviná-Doly. [4]

2.1.3 Karviná-Lázně Darkov

V této městské části se nacházejí lázně, jejichž specializací je léčba pohybového, nervového a gynekologického ústrojí. Navštěvují je však nejen pacienti, ale turisté přijíždějící za odpočinkem, proto by se tato oblast dala označit za turistickou. Mimo budov lázeňského areálu a lázeňského parku se zde nachází hlavně zástavba rodinných domů a zahrádkářské kolonie.



Obrázek 5 Mapa městské části Karviná-Lázně Darkov. [4]

2.1.4 Karviná-Ráj

Stejně jako Fryštát, i Ráj byl v minulosti samostatnou obcí. Na západní straně této městské části je bytová zástavba, zejména panelové domy. Rodinné domy se nacházejí v lokalitě u polských hranic. V severní části se rozléhá Černý les.



Obrázek 6 Mapa městské části Karviná-Ráj. [4]

2.1.5 Karviná-Staré Město

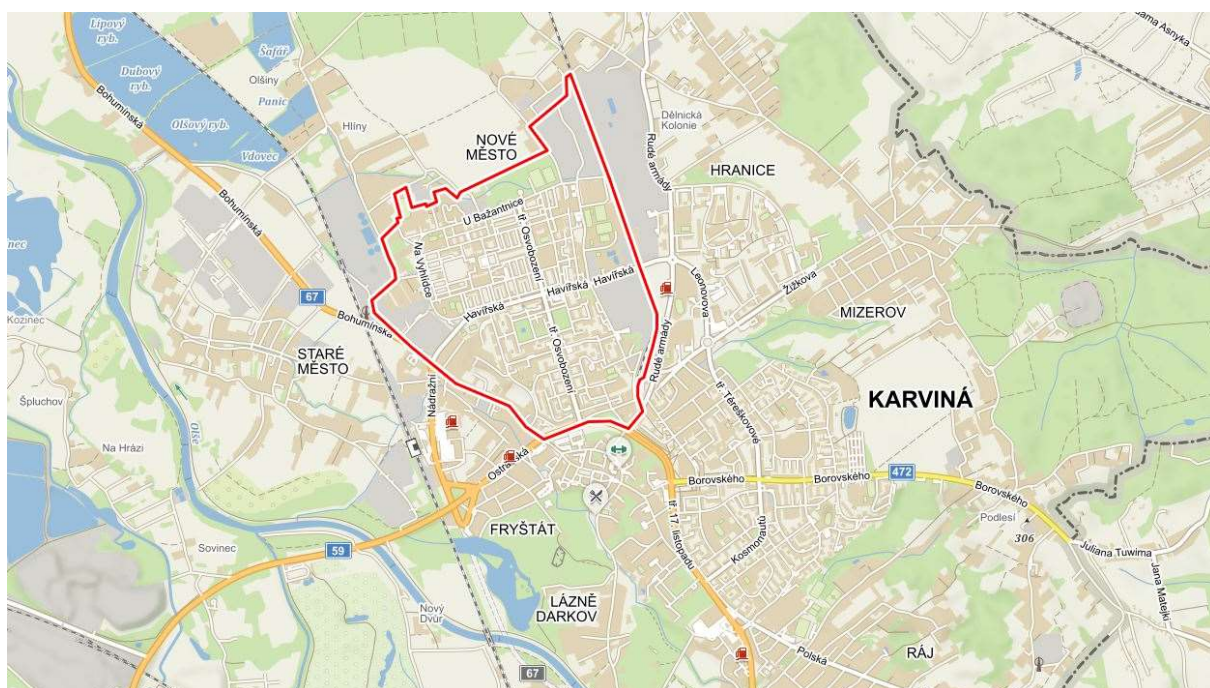
Na místě dnešního Starého Města vzniklo v minulosti město – Starý Fryštát. Tato část je okrajovou, bytovou zástavbu tvoří jen rodinné domy, jsou zde i zahrádkářské oblasti. Tato část je poddolovaná, proto je mnoho domů vykoupených a zejí prázdnou, pokud ještě stojí. Kolem hlavního silničního tahu z Karviné do Dětmovic byla vystavěna v posledních letech rozlehlá síť budov s výrobními linkami zahraničních firem. V severní části se rozléhá několik rybníků, nazývaných místními jako „Zavadské stavy“.

2.1.6 Karviná-Nové Město

Tato městská část je charakteristická velkým počtem nepřizpůsobivých obyvatel. Jedná se o tzv. „vyloučenou lokalitu“. Co se týče bytové zástavby, nachází se zde největší počet hornických bytů, jejichž historie bude popsána v další části této diplomové práce. Jedná se většinou o cihlové bytové domy.



Obrázek 7 Mapa městské části Karviná-Staré Město. [4]



Obrázek 8 Mapa městské části Karviná-Nové Město. [4]

2.1.7 Karviná-Mizerov

Na severovýchodě Karviné se nachází městská část s názvem Mizerov. Oblast sousedící s centrem města je zastavěna bytovými domy, a to jak panelovými, tak i cihlovými. Hranicí mezi touto zástavbou a částí s rodinnými domy, nacházející se severně, určuje menší lesopark Dubina.



Obrázek 9 Mapa městské části Karviná-Mizerov. [4]

2.1.8 Karviná-Hranice

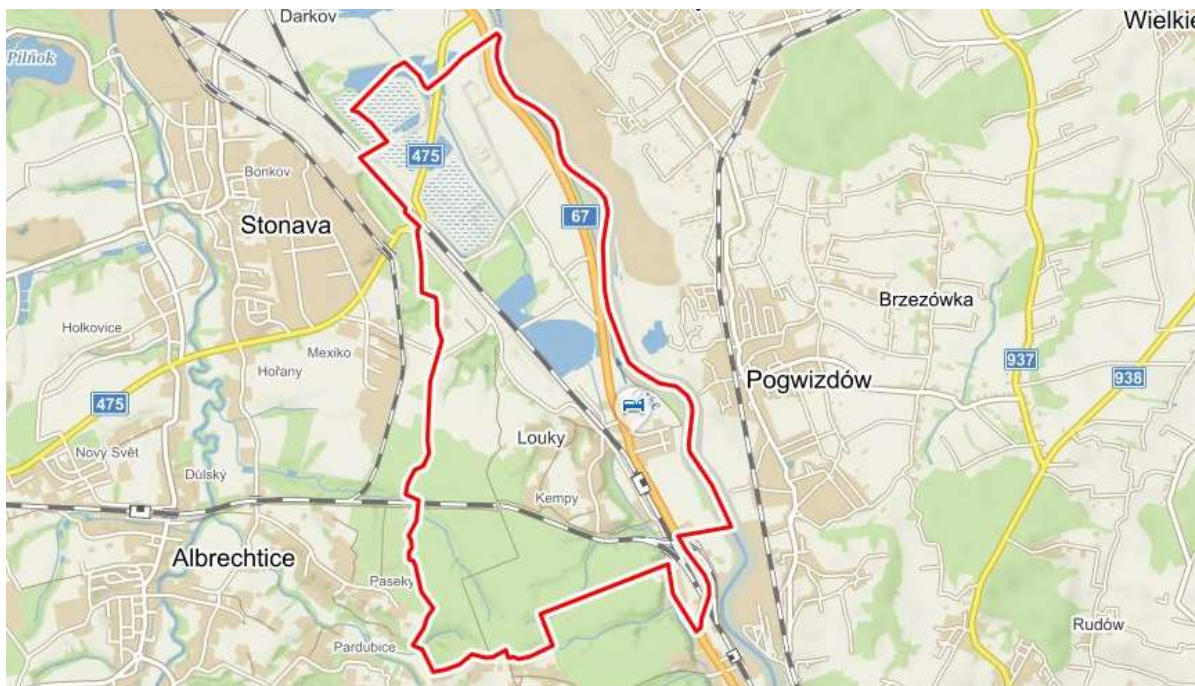
Stejně jako Karviná-Mizerov je i část Karviná-Hranice na severu zastavěná rodinnými domky, blíže k centru jsou panelové bytové domy a rovněž bytové domy z cihelného zdiva. V Hranicích však bytová zástavba není tak hustá jako v jiných městských částech, nachází se zde mnoho administrativních a výrobních budov a hal.



Obrázek 10 Mapa městské části Karviná-Hranice. [4]

2.1.9 Karviná-Louky

Periferní městskou částí jsou Louky. Oblastí vede hlavní silniční tah na Třinec. Převážnou plochu tvoří poddolované území, krajina je zde propadlá, místy zatopená. Zástavbu zde tvoří jen několik rodinných domů.



Obrázek 11 Mapa městské části Karviná-Louky. [4]

2.2 OBYVATELSTVO

Co se týče obyvatelstva, žijícím na území města, jejich celkový počet dosáhl v roce 2018 celkem 54 413 [2]. Jsou mezi nimi převážně Češi, Slováci a velmi početnou skupinu zastává i obyvatelstvo s polskou národností. [1]

2.3 TECHNICKÁ VYBAVENOST MĚSTA

Město je kompletně zasíťováno elektřinou, vodovodem, kanalizací i plynovodním vedením. V Karviné-Novém Městě se nachází čistička odpadních vod. V Karviné se nachází 8 poboček České pošty, 2 v Novém Městě, v Hranicích i v Ráji, po 1 ve Fryštátě a Mizerově. Ve městě působí hasičský záchranný sbor, a to i dobrovolný. Stejně tak by se město neobešlo ani bez oddělení policie. [3]

2.4 KULTURA A ŠKOLSTVÍ

Město Karviná disponuje občanskou vybaveností, jsou zde pobočky městské knihovny, kulturní dům, kino, letní kino, muzea i galerie. V parku Boženy Němcové se nachází

volnočasový areál „Lodičky“, kde se v letních měsících koná velké množství kulturních i gastronomických akcí.

Ve městě jsou veškerá zařízení pro předškolní, základní a střední vzdělávání: 20 mateřských škol, více než 10 škol základních, 6 odborných škol, učiliště a gymnázium. Karviná je také univerzitním městem. Studenti zde mohou nabývat informace na Obchodně podnikatelské fakultě Slezské univerzity. [3]

2.5 HISTORIE MĚSTA

Ač nálezy z mladší doby kamenné jsou jasným důkazem, že oblast Karviné lidé osidlují již mnoho let, první zmínka pochází z roku 1268, a to v listině Opolského knížete Vladislava. Dalším doložitelným důkazem o existenci Karviné je Vratislavský desátek, který obsahoval seznam vsí a obcí. Část Fryštát, která je centrem dnešní Karviné, se roku 1326 stala městem. [5]

V 15. století daroval město těšínský kníže Boleslav I. Hejtmanovi Mikuláši Stopákovi. Dalšími majiteli byl rod Kitliců a následně rod Laryšů, pod jehož vládou se Karviná vyvíjela až do roku 1945. [5]

Důležitým mezníkem v dějinách Karviné byl nález ložisek černého uhlí v 2. polovině 18. století. To zásadně ovlivnilo vývoj celého regionu. Od poloviny 19. století se ve městě začalo rozvíjet lázeňství, to způsobilo rozkvět turismu ve městě. [5]

Během druhé světové války bylo Těšínsko podstoupeno Polsku. Na úřadech i ve školách se používala polština. Kontrolu nad územím záhy získalo Německo. Rudá armáda osvobodila Karvinou 3. května 1945. Následně roku 1948 se spojily obce Fryštát, Darkov, Karvinná, Ráj a Staré Město a vznikla Karviná, jak ji známe dnes. [5]

3 POJMY

V této kapitole budou popsány definice pojmů, které s tématem diplomové práce úzce souvisí.

3.1 BYTOVÝ DŮM

Ve vyhlášce č. 501/2006, Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, § 2 – základní pojmy, je pojem bytový dům vysvětlen jako stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. [6]

3.2 BYT

Podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2236, odst. 1 je pojem byt popsán jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. [7]

Podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., Vyhláška o technických požadavcích na stavby, § 3, písmene g) se bytem rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Pokud je byt tvořen jednou obytnou místností, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m². Jestliže má tato místnost šikmé stropy, plocha, kde je světlá výška menší než 1,2 m, se nezapočítává. [8]

Pojem byt ve stavebním zákoně vymezen není.

3.3 JEDNOTKA

Ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., Vyhláška o technických požadavcích na stavby, můžeme nalézt pojem ubytovací jednotka, je definovaná jako: jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny. Dále jako ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb určená k trvalému bydlení. [8]

Pojem jednotka byl v zákoně č. 72/1994 Sb., Zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), který byl ke dni 1. 1. 2014 zrušen a nahrazen novým občanským zákoníkem, vymezen takto: „Jednotkou se rozumí byt nebo

nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.“ [9] [7]

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákon udává, že jednotka je věc nemovitá a zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. To, co se rozumí společnými částmi, je v tomto zákoně vymezeno dále. Jsou to ty části, které mají dle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně. Vždy se jedná o pozemek, na kterém je dům postaven, nebo právo stavby, pokud stavba stojí na pozemku jiného majitele. Dále je to zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. [7]

3.4 PODLAHOVÁ PLOCHA

Se zrušením zákona č. 72/1994 a změnou vymezení pojmu jednotka, došlo i ke změně prostorového pojetí jednotky. Zatímco se původně do podlahové plochy jednotky nezapočítávaly svislé konstrukce, s novým občanským zákoníkem je podlahová plocha bytu vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt a zahrnuje nosné i nenosné svislé konstrukce v bytě. [9] [7]

3.5 NÁJEM

Nájem se řídí obecnými ustanoveními o nájmu v občanském zákoně nebo zvláštními ustanoveními, to například při pronájmu nebytových prostor nebo bytu za účelem podnikání. Nájem je závazek, který se uzavírá nájemní smlouvou, v té se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Nájemní smlouva musí obsahovat smluvní strany, předmět nájmu, jeho popis, příslušenství a rozsah užívání. Výše nájmu není povinnou součástí smlouvy, ač dříve byla. Pokud není sjednána doba nájmu, má se za to, že je na dobu neurčitou. Pronajmout lze věc nemovitou, a to i její část, i nezuživatelnou věc movitou. Předmětem nájmu může být i věc, která v budoucnu teprve vznikne, což se nejčastěji týká bytů. Pronajímatel musí věc udržovat v takovém stavu, aby mohla sloužit k tomu užívání, pro které byla pronajata. Po dobu nájmu však běžnou údržbu provádí nájemce, ledaže by to ve smlouvě bylo dohodnuto jinak. Nájemce může věc dále pronajímat (podnájem), to lze ale pouze se souhlasem pronajímatele. Doma podnájem je shodná s dobou nájmu. [7]

3.6 NÁJEMNÉ

Nájemné je částka, kterou nájemce platí pronajímateli za určité časové období, nejčastěji jeden měsíc. Dohodnou-li se strany, může být nájemné placeno i jinak než peněžní částkou. Nájemné se platí měsíčně pozadu. [7]

3.6.1 Ekonomické nájemné

Takovéto nájemné pokrývá vlastníkovu náklady spojené s pronajímaným bytem a přináší mu minimální zisk. Vráť se mu tedy část kapitálu, který do bytu vložil.

3.6.2 Nákladové nájemné

Nákladové nájemné pokryje pouze náklady vlastníka, které jsou spojeny s vlastnictvím a pronájmem bytu, nepřináší mu však žádný zisk.

3.6.3 Nájemné obvyklé

Pokud si strany neujednají výši nájemného, má pronajímatel právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

Jakým způsobem se obvyklá výše nájemného určuje, je popsáno v nařízení vlády č. 453/2013 Sb., Nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Ke zjištění obvyklého nájemného se přistoupí k pořízení posudku znalce, nebo se takováto výše určí na základě 3 prokazatelných srovnatelných nájemných. [10]

4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO

Faktorů, které ovlivňují výši nájemného, je spousta. V této práci jsou zohledňovány jen tyto: lokalita, dispozice bytu, druh stavby, druh vlastnictví, to, jestli k bytu náleží balkon či lodžie, zda je v bytovém domě výtah či nikoli a jako poslední bude práce brát v potaz, zda je byt tzv. "hornickým bytem" nebo ne. Na další faktory, jako je například to, jestli k bytu náleží sklep nebo sklepní kóje, nebyl brán ohled, neboť u všech zkoumaných bytů tato skutečnost nebyla uvedena a jen těžce se dalo vyvodit, jak tomu doopravdy je.

4.1 LOKALITA

Za nejpodstatnější ukazatel se dá považovat lokalita. Byty na okraji města nebudou tak lukrativní, jako byty v centru. Stejně tak nebude velký zájem o byty v koloniích obývaných nepřizpůsobivými občany, do takových se dá zařadit městská část Karviná-Nové Město. Naopak Karviná-Fryštát by se dala považovat za nejzajímavější lokalitu k bydlení. Bytové domy, ve kterých se nacházejí všechny nabízené byty, najdeme v 5 městských částech, jedná se o Karviná-Fryštát, Karviná-Hranice, Karviná-Mizerov, Karviná-Nové Město a Karviná-Ráj. Oblastmi, které na realitním trhu nic nenabízejí, jsou Karviná-Doly, Karviná-Lázně Darkov, Karviná-Louky a Karviná-Staré Město.

4.2 DISPOZICE

Dispoziční řešení bytu určuje počet místností a jakým způsobem jsou tyto místnosti prostorově uspořádány. Popis je dán číslem, což je počet obytných místností, za znaménkem „+“ se pak nachází buďto další číslo, dle kterého poznáme, kolik je v bytě kuchyní, nebo „kk“, což znamená kuchyňský kout. V této diplomové práci se pracuje pouze s byty o těchto dispozicích:

- 1+0 – byt tvořen jednou obytnou místností bez kuchyně nebo kuchyňského koutu
- 1+kk – byt tvořen jednou obytnou místností s kuchyňským koutem
- 1+1 – byt tvořen jednou obytnou místností a jednou kuchyní
- 2+kk – byt tvořen dvěma obytnými místnostmi a kuchyňským koutem
- 2+1 – byt tvořen dvěma obytnými místnostmi a kuchyní
- 3+kk – byt tvořen třemi obytnými místnostmi a kuchyňským koutem
- 3+1 – byt tvořen třemi obytnými místnostmi a kuchyní

4.3 DRUH STAVBY

Dalším faktorem, který je v této diplomové práci posuzován, je druh stavby. Podle technologie provádění můžeme stavby rozdělit na monolitické, montované a kombinované. Obecně lze říci, že panelové byty jsou levnější variantou, mají horší zvukovou izolaci a pravděpodobně se v nich bude nacházet umakartové jádro. V domech z panelu většinou bývá větší počet bytů než v domech cihlových. Bytové domy z cihel se nacházejí především v centrech měst, což také vede k závěru, že budou pro vlastníky či nájemce lukrativnější. Nabízené byty k pronájmu v Karviné jsou z cihel nebo panelu.

Dále cenu nájmu ovlivňuje technický stav domu, jeho opotřebení a jistě i vizuální stránka provedení veškerých prací, to vše platí i pro samotnou jednotku. Tyto faktory však v diplomové práci zohledňovány nejsou, neboť z dostupných informací nebyly patrné a posouzení by bylo spíše subjektivní.

4.4 VLASTNICTVÍ

Podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákon, je pojem vlastnictví definováno jako vše, co někomu patří, hmotné věci i nehmotné. Člověk, který tedy něco vlastí, je vlastníkem a má právo se svým vlastnictvím nakládat libovolně, avšak pouze v mezích právního řádu. Vlastník bytu jej může využívat pro svou vlastní potřebu nebo jej pronajímat. Totéž platí pro vlastníka, kterým je právnická osoba, což může být např. družstvo. V případě většiny bytů v Karviné je vlastníkem firma Residomo. [7]

4.5 BALKON/LODŽIE

Balkony se na objektech objevují od renesance a baroka. Jde o vyloženou nebo zavěšenou konstrukci před svislou nosnou konstrukci. Lodžie se liší od balkonů tím, že po stranách jsou kryty nosnými stěnami a shora zastřešeny. Účel obou zmíněných je hlavně rekreační, je tedy výhodou bydlet v bytě, který balkonem či lodžií disponuje.

4.6 VÝTAH

Je zdvihací zařízení pro dopravu osob nebo nákladů svislým nebo šikmým směrem. Obývat byt, který se nachází v domě s výtahem, je bezesporu výhodou. Výtah ocení především starší lidé, lidé s hendikepem či rodiče s malými dětmi. Ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., Vyhláška o technických požadavcích na stavby, je dáno, že výtahy se musí zřizovat u novostaveb bytových domů se vstupy do bytů v úrovni pátého a vyššího nadzemního podlaží

nebo podkroví ve stejné úrovni. U změn dokončených staveb bytových domů se výtahy zřizovat nemusejí. [8]

4.7 VYBAVENÍ

Dalším z faktorů, které ovlivňují výši nájemného, je vybavení. Dá se na něj pohlížet jako na klad, ale také jako na zápornou vlastnost. Pokud se byt nabízí vybaven, bude to výhodné pro nájemce, kteří si například nemohou dovolit kupovat nový nábytek, nebo vědí, že se v budoucnu budou stěhovat, a tak by jim jejich vlastní nábytek byl na obtíž. Na druhou stranu, pokud se do bytu stěhují nájemci, kteří svůj nábytek mají, byl by pro ně zařízený byt komplikací. Běžným standardem je, že i nevybavené byty disponují kuchyňskou linkou.

V Karviné se v období, kdy byla zpracovávána databáze, nabízely všechny byty nevybaveny, proto se dál v této diplomové práci k tomuto faktoru nebude přihlížet.

4.8 „HORNICKÉ BYTY“

Uhelné bohatství nacházející se na území Hornoslezské pánve způsobilo, že Ostravsko se stalo největším průmyslovým centrem České republiky. Uhelná ložiska byla objevena v 60. letech 18. století a s těžbou bylo konkrétně v Karviné započato v roce 1776 Janem Erdmannem Floriánem Larischem. Pravidelná těžba způsobila, že do kraje přicházeli pracovníci nejen z celé republiky, ale i z Německa a Rakouska. V Karviné a blízkém okolí bylo nejvíce důlních jam na Ostravsko-Karvinsku. Příchod nové pracovní síly měl za následek budování hornických kolonií a rozšiřování výstavby měst. Časem však města i krajina utrpěly. Těžba uhlí v malé hloubce způsobovala obrovské poklesy půdy, které dosahovaly až 32 m, zmizela původní Karviná II, Darkov, Louky a některé okolní obce. Místo zelenající se krajiny se začaly vyskytovat haldy a poklesové oblasti se plnily vodou, toho se pak využívalo při praní uhlí. [11]

Těžební společnosti se nestaraly pouze o práci, ale také o to, aby jejich zaměstnanci měli kde bydlet. Proto v 60. letech 19. století vznikaly první kolonie s obytnými domy. Do první světové války se stavěly převážně přízemní, řadové domy, které nebyly podsklepené. Byly určené až pro 8 rodin, každá z nich měla k dispozici chlév a kůlnu na dvorku, kde se nacházely i suché záchody. Většina takovýchto domů byla ještě před válkou elektrifikována. [12]

Ve 20. a 30. letech 20. století se v Karviné začaly stavět podsklepené patrové domy s 8 byty. Těžební společnosti v té době vlastnily 981 bytových domů s 3 999 byty, bydlelo

v nich 70 % obyvatel města Karviná. V těchto bytech už byla k dispozici toaleta. Dále byla v bytě spíž, kuchyň a obytné místnosti. [12]



Obrázek 12 Letecký snímek Karviné-Nového Města z roku 1947. [13]



Obrázek 13 Letecký snímek stejného místa z roku 1966. [13]

Po druhé světové válce výstavba pokračovala. Takovéto bytové domy dnes najdeme převážně v Karviné-Novém Městě. Ty patří mezi 44 tisíc bytů, které byly postaveny jako byty státní. V roce 1990 byly vloženy do společnosti OKD a následně privatizovány. V roce 2004, kdy byla privatizace dokončena, bylo 46 % akcií OKD prodáno společnosti Karbon Invest a následně společnosti RPG Industries, jejíž spoluvlastníkem byl Zdeněk Bakala. Bylo provedeno ocenění bytů, které stanovilo cenu 40 000 Kč za byt. V privatizační smlouvě se společnost zavázala, že v případě převodu budou byty nabídnuty nájemníkům, kteří byty obývali, za netržních podmínek, tzn. za nižší ceny, než byly na trhu. To se ale nestalo. V roce 2017 se RPG byty přejmenovaly na Residomo, souviselo to s prodejem firmy britským vlastníkům. Společnost Residomo svůj majetek zastavily, všech více než 43 tisíc bytů, které společnost vlastní, jsou tedy nyní v zástavě. [14]

V Karviné-Novém Městě, kde tyto „bývalé hornické“ byty převažují, žije především nepříznivě obyvateľstvo, které domy zcela poničilo. Město (v minulosti i společnost RPG Industries) tak přistoupilo k demolici některých z nich.



Obrázek 14 Vybydlený dům připravený k demolici v Karviné-Novém Městě. Zdroj: vlastní.

5 TRH S BYTY URČENÝMI K NÁJMU

Dalo by se říci, že počet nabízených bytů k pronajmutí je v Karviné vysoký. Mnoho mladých lidí se z Karviné, ale i celkově z Moravskoslezského kraje, stěhuje pryč, a to například z důvodu vysoké nezaměstnanosti, která je v kraji vyšší než 5 % [15], nízkému počtu nabízených pracovních pozic, které bývají velmi špatně finančně ohodnoceny. Dalším a to velmi závažným problémem je v Karviné kriminalita. Lidé se zde necítí bezpečně, to je mimo jiné spojeno s početnou skupinou nepřizpůsobivých obyvatel. Největším problémem, který obyvatelstvo v tomto kraji trápí, nebo by alespoň měl, je otázka životního prostředí. Vzduch je znečištěn různými škodlivinami, které se do něj dostávají z komínů, a to hlavně v blízkém Třinci. Když se nad všemi těmito problémy zamyslíme, nemůžeme se divit, že lidé v takovémto městě nechtějí žít. To vysoce ovlivňuje nabídku nemovitostí, a to nejen k pronájmu, ale samozřejmě i ke koupi.

5.1 DATABÁZE

Pro vyhotovení databáze byly použity inzeráty na portálu Sreality.cz. Celkem bylo nabízeno 172 bytů. [16]

5.1.1 Byty 1+1, 1+kk

městská část	dispozice	výměra [m ²]	stavba	vlastnictví	balkon	výtah	"hornický"	cena/měsíc [Kč]	cena/měsíc/m ² [Kč]
Fryštát	1+1	40	C	O	N	N	N	5 000	125
Hranice	1+1	35	P	D	A	N	N	5 700	163
Hranice	1+1	35	P	O	N	A	A	4 300	123
Hranice	1+1	37	P	O	N	A	A	4 350	118
Hranice	1+1	35	P	D	N	A	N	4 500	129
Hranice	1+1	36	P	O	N	A	A	4 400	122
Hranice	1+kk	28	P	O	A	A	N	3 300	118
Hranice	1+kk	27	P	O	A	A	A	3 200	119
Hranice	1+kk	34	P	O	N	A	A	2 950	87
Hranice	1+kk	31	P	O	N	A	A	4 150	134

městská část	dispozice	výměra [m ²]	stavba	vlastnictví	balkon	výtah	"hornický"	cena/měsíc [Kč]	cena/měsíc/m ² [Kč]
Mizerov	1+1	38	P	O	N	A	N	6 500	171
Mizerov	1+1	39	P	O	N	N	A	4 700	121
Mizerov	1+1	41	P	O	N	N	N	6 500	159
Mizerov	1+kk	23	P	O	A	N	N	4 900	213
Nové Město	1+1	40	C	O	N	N	N	5 600	140
Nové Město	1+1	50	C	O	N	N	A	4 400	88
Nové Město	1+1	50	C	O	N	N	A	4 100	82
Nové Město	1+1	42	P	O	A	A	N	7 000	167
Nové Město	1+1	26	C	O	N	N	A	2 250	87
Nové Město	1+1	42	P	O	A	A	A	4 150	99
Nové Město	1+1	35	P	O	A	A	N	6 000	171
Nové Město	1+1	34	C	O	A	N	A	3 000	88
Nové Město	1+1	28	C	O	N	N	A	2 510	90
Nové Město	1+1	27	C	O	N	N	A	3 200	119
Nové Město	1+1	28	C	O	N	N	A	2 400	86
Nové Město	1+1	44	P	O	N	A	A	3 700	84
Nové Město	1+1	42	P	O	N	N	A	3 600	86
Nové Město	1+kk	32	P	O	A	A	N	5 500	172
Nové Město	1+kk	28	C	O	N	N	A	2 400	86
Nové Město	1+kk	37	P	O	A	N	A	4 300	116
Nové Město	1+kk	37	P	O	A	N	A	4 100	111
Nové Město	1+kk	36	C	O	N	N	A	4 100	114
Nové Město	1+kk	41	P	O	A	N	A	4 000	98
Nové Město	1+kk	27	C	O	N	N	A	3 200	119
Nové Město	1+kk	27	C	O	A	N	A	2 900	107
Nové Město	1+kk	34	C	O	N	N	A	3 150	93
Nové Město	1+kk	26	C	O	N	N	A	3 200	123
Nové Město	1+kk	28	C	O	N	N	A	3 300	118

městská část	dispozice	výměra [m ²]	stavba	vlastnictví	balkon	výtah	"hornický"	cena/měsíc [Kč]	cena/měsíc/m ² [Kč]
Nové Město	1+kk	29	P	O	A	A	A	2 500	86
Nové Město	1+kk	28	C	O	N	N	A	3 150	113
Ráj	1+1	38	P	O	A	N	A	4 150	109
Ráj	1+1	43	P	O	N	N	N	7 000	163
Ráj	1+kk	27	P	O	A	A	N	2 900	107

Tabulka 1 Byty 1+1, 1+kk. [16]

5.1.2 Byty 2+1, 2+kk

městská část	dispozice	výměra [m ²]	stavba	vlastnictví	balkon	výtah	"hornický"	cena/měsíc [Kč]	cena/měsíc/m ² [Kč]
Fryštát	2+1	55	C	O	N	N	N	8 600	156
Fryštát	2+1	50	C	O	N	N	N	9 000	180
Hranice	2+1	48	P	O	A	N	N	6 000	125
Hranice	2+1	57	P	D	A	A	N	8 000	140
Hranice	2+kk	40	P	D	N	A	N	6 000	150
Hranice	2+kk	40	P	D	N	A	N	6 000	150
Hranice	2+1	54	P	O	N	A	A	5 050	94
Hranice	2+1	54	P	D	A	A	N	8 500	157
Hranice	2+kk	45	P	D	N	A	N	7 000	156
Hranice	2+1	58	P	O	A	N	N	7 500	129
Hranice	2+1	50	P	O	A	N	A	4 800	96
Mizerov	2+1	54	P	D	A	N	N	6 700	124
Mizerov	2+1	50	C	O	A	N	A	4 700	94
Mizerov	2+1	52	C	O	A	N	A	5 100	98
Mizerov	2+kk	56	P	O	A	N	N	6 000	107
Mizerov	2+1	58	P	O	A	N	A	4 950	85

městská část	dispozice	výměra [m ²]	stavba	vlastnictví	balkon	výtah	"hornický"	cena/měsíc [Kč]	cena/měsíc/m ² [Kč]
Mizerov	2+1	50	C	O	N	N	A	5 200	104
Mizerov	2+1	54	P	D	N	A	N	8 000	148
Mizerov	2+1	56	P	O	N	N	A	5 000	89
Mizerov	2+1	52	C	O	A	N	A	4 950	95
Mizerov	2+1	48	C	O	N	N	A	4 650	97
Mizerov	2+1	70	C	O	N	N	N	8 000	114
Nové Město	2+1	56	C	D	N	N	N	7 500	134
Nové Město	2+1	61	C	O	N	N	N	5 990	98
Nové Město	2+1	54	P	O	N	A	N	6 800	126
Nové Město	2+1	56	C	O	N	N	N	8 500	152
Nové Město	2+1	57	P	D	N	A	N	7 000	123
Nové Město	2+1	60	P	O	N	N	N	7 000	117
Nové Město	2+1	54	C	O	N	N	A	4 900	91
Nové Město	2+1	55	C	O	N	N	A	4 650	85
Nové Město	2+1	49	C	O	N	N	A	4 320	88
Nové Město	2+1	54	C	O	N	N	A	4 600	85
Nové Město	2+1	54	C	O	N	N	A	4 300	80
Nové Město	2+1	52	P	D	N	N	N	7 000	135
Nové Město	2+1	55	C	O	N	N	A	4 550	83
Nové Město	2+1	50	C	O	A	N	A	4 000	80
Nové Město	2+1	54	C	O	N	N	A	4 600	85
Nové Město	2+1	49	C	O	A	N	A	3 900	80
Nové Město	2+1	49	C	O	N	N	A	3 950	81
Nové Město	2+1	55	C	O	A	N	A	4 750	86
Nové Město	2+1	56	C	O	N	N	A	4 900	88
Nové Město	2+1	54	C	O	N	N	A	4 750	88
Nové Město	2+1	51	C	O	A	N	A	4 450	87
Nové Město	2+1	52	P	O	N	N	A	4 600	88

městská část	dispozice	výměra [m ²]	stavba	vlastnictví	balkon	výtah	"hornický"	cena/měsíc [Kč]	cena/měsíc/m ² [Kč]
Nové Město	2+1	49	C	O	N	N	A	4 450	91
Nové Město	2+1	53	C	O	N	N	A	4 400	83
Nové Město	2+1	48	C	O	N	N	A	3 970	83
Nové Město	2+1	54	C	O	N	N	A	4 500	83
Nové Město	2+1	57	C	O	N	N	A	4 870	85
Nové Město	2+1	47	C	O	N	N	A	3 750	80
Nové Město	2+1	68	P	O	A	A	A	5 450	80
Nové Město	2+1	54	C	O	N	N	A	4 400	81
Nové Město	2+1	48	C	O	N	N	A	4 000	83
Nové Město	2+1	49	C	O	N	N	A	4 150	85
Nové Město	2+1	53	C	O	N	N	A	4 250	80
Nové Město	2+1	53	C	O	N	N	A	4 670	88
Nové Město	2+kk	41	C	O	A	N	A	4 250	104
Nové Město	2+1	49	C	O	N	N	A	4 400	90
Nové Město	2+1	52	P	O	A	N	A	4 550	88
Nové Město	2+1	49	P	O	N	N	A	4 550	93
Nové Město	2+1	64	C	O	N	N	A	5 200	81
Nové Město	2+1	59	C	O	N	N	A	4 950	84
Nové Město	2+1	56	C	O	N	N	A	4 850	87
Nové Město	2+1	54	P	O	N	N	A	4 950	92
Nové Město	2+1	53	P	O	N	N	A	4 500	85
Nové Město	2+1	54	C	O	N	N	A	4 300	80
Nové Město	2+1	52	P	O	N	N	A	4 500	87
Nové Město	2+1	56	C	O	N	N	A	5 050	90
Nové Město	2+kk	40	C	O	A	N	A	4 100	103
Nové Město	2+1	55	C	O	A	N	A	4 750	86
Nové Město	2+1	47	C	O	N	N	A	3 800	81
Nové Město	2+1	47	C	O	N	N	A	3 850	82

městská část	dispozice	výměra [m ²]	stavba	vlastnictví	balkon	výtah	"hornický"	cena/měsíc [Kč]	cena/měsíc/m ² [Kč]
Nové Město	2+1	65	C	O	A	N	A	5 450	84
Nové Město	2+1	47	C	O	N	N	A	3 900	83
Nové Město	2+1	47	C	O	N	N	A	3 850	82
Nové Město	2+1	49	C	O	N	N	A	4 350	89
Nové Město	2+1	48	C	O	N	N	A	3 750	78
Nové Město	2+1	47	C	O	N	N	A	4 050	86
Nové Město	2+1	55	C	O	N	N	A	4 850	88
Nové Město	2+kk	41	C	O	A	N	A	4 100	100
Nové Město	2+kk	41	C	O	A	N	A	4 250	104
Nové Město	2+1	55	C	O	N	N	A	4 850	88
Nové Město	2+1	55	C	O	A	N	A	4 900	89
Nové Město	2+1	49	C	O	N	N	A	3 700	76
Nové Město	2+1	47	C	O	N	N	A	3 950	84
Nové Město	2+1	53	C	O	N	N	A	4 000	75
Nové Město	2+1	52	C	O	N	N	A	4 420	85
Ráj	2+1	54	P	O	A	N	N	6 900	128
Ráj	2+1	55	P	D	N	N	N	7 500	136
Ráj	2+1	57	P	O	N	N	N	8 500	149
Ráj	2+1	56	P	O	A	N	N	8 000	143
Ráj	2+1	56	P	D	A	N	N	7 500	134
Ráj	2+1	52	P	D	N	N	N	7 000	135
Ráj	2+1	54	P	D	N	N	N	7 000	130
Ráj	2+1	53	P	O	A	N	N	8 200	155
Ráj	2+1	59	P	O	A	A	A	5 450	92
Ráj	2+1	58	P	D	A	N	N	7 500	129
Ráj	2+1	52	P	O	N	N	A	5 100	98
Ráj	2+1	52	P	O	A	N	A	5 050	97
Ráj	2+1	52	P	O	N	N	A	5 000	96

městská část	dispozice	výměra [m ²]	stavba	vlastnictví	balkon	výtah	"hornický"	cena/měsíc [Kč]	cena/měsíc/m ² [Kč]
Ráj	2+1	55	P	O	N	A	N	6 900	125
Ráj	2+1	54	P	O	N	N	N	6 000	111

Tabulka 2 Byty 2+1, 2+kk. [16]

5.1.3 Byty 3+1, 3+kk

městská část	dispozice	výměra [m ²]	stavba	vlastnictví	balkon	výtah	"hornický"	cena/měsíc [Kč]	cena/měsíc/m ² [Kč]
Hranice	3+1	75	P	D	N	A	N	12 000	160
Hranice	3+1	76	P	O	A	N	A	6 250	82
Hranice	3+1	73	P	O	N	A	A	6 300	86
Mizerov	3+kk	53	P	O	N	N	N	9 000	170
Mizerov	3+1	57	P	D	N	A	N	7 500	132
Mizerov	3+1	73	C	O	A	N	A	5 850	80
Mizerov	3+1	66	P	O	A	A	A	5 900	89
Mizerov	3+1	64	P	O	A	A	A	5 850	91
Mizerov	3+1	73	P	O	A	A	A	6 550	90
Nové Město	3+1	71	C	O	N	N	A	5 750	81
Nové Město	3+kk	70	C	O	N	N	A	5 700	81
Nové Město	3+1	69	P	O	A	N	A	5 500	80
Nové Město	3+1	70	C	O	N	N	A	5 650	81
Nové Město	3+1	72	C	O	A	N	A	5 700	79
Nové Město	3+1	69	P	O	A	N	A	5 350	78
Nové Město	3+1	70	C	O	N	N	A	5 500	79
Nové Město	3+1	71	P	O	N	N	A	5 700	80
Nové Město	3+1	72	C	O	N	N	A	5 900	82
Nové Město	3+1	69	P	O	A	N	A	5 450	79

městská část	dispozice	výměra [m ²]	stavba	vlastnictví	balkon	výtah	"hornický"	cena/měsíc [Kč]	cena/měsíc/m ² [Kč]
Nové Město	3+1	71	C	O	N	N	A	5 700	80
Nové Město	3+1	73	C	O	N	N	A	5 700	78
Nové Město	3+1	69	P	O	A	N	A	6 000	87
Nové Město	3+1	68	C	O	N	N	A	5 300	78
Nové Město	3+1	67	P	O	A	N	A	5 100	76
Nové Město	3+1	70	C	O	N	N	A	5 600	80
Ráj	3+1	56	P	D	N	N	N	8 500	152
Ráj	3+1	59	C	O	N	N	N	7 500	127

Tabulka 3 Byty 3+1, 3+kk. [16]

5.2 ANALÝZA

Pro zpracování dat byly použity všechny byty nalezené v inzerci. Pomocí programu Excel byla jednotlivými funkcemi vypočtena data určující aritmetický průměr, maximum a minimum.

Nejdříve byla zpracována data jako celek – všechny byty bez ohledu na dispozici, následně byly byty rozděleny do tří skupin – 1+1, 1+kk; 2+1, 2+kk; 3+1, 3+kk, a takto dále vyhodnocovány s ohledem na druh stavby, vlastnictví a další faktory.

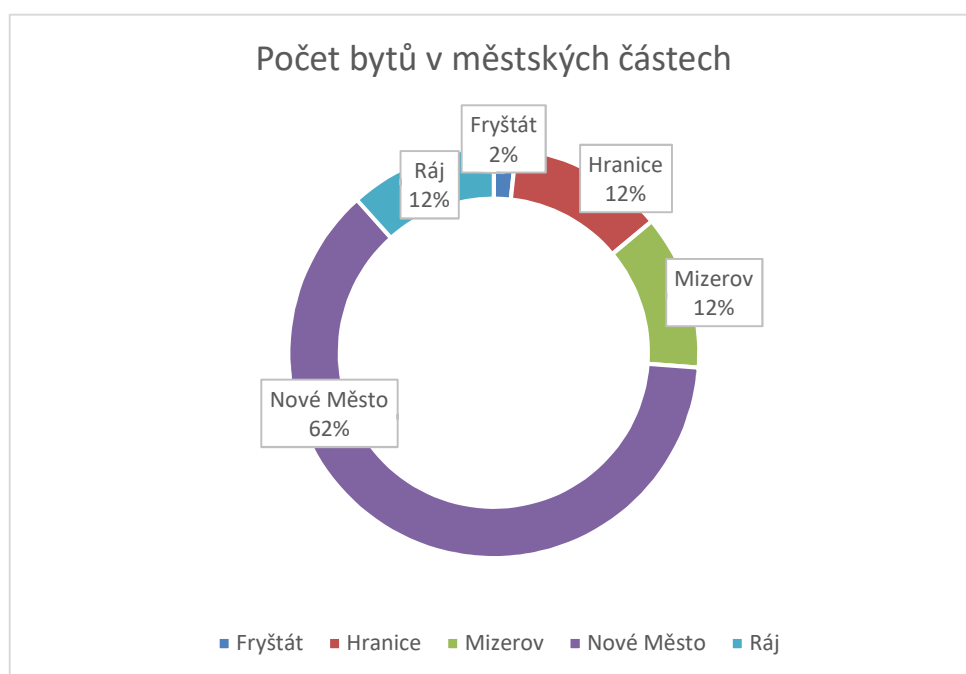
5.2.1 Všechny byty

Jak už bylo zmíněno, bytů v databázi je celkem **172**. Z tohoto počtu byla určena průměrná výše nájemného za 1 m² za měsíc a to **105 Kč**. Nejnižší nájemní cenou je **75 Kč/m²/měsíc**, naopak nejvyšší **213 Kč/m²**. V tuto chvíli se byty k pronajmutí nabízejí jen v některých částech města, v Karviné-Fryštátě, Karviné-Hranicích, Karviné-Mizerově, Karviné-Novém Městě a Karviné-Ráji. Nejvíce bytů je nabízeno v městské části Karviná-Nové Město, jedná se o **107 bytů**, v této lokalitě jsou byty nejlevnější. Nejdražší byty najdeme v centru města – v Karviné-Fryštátě.

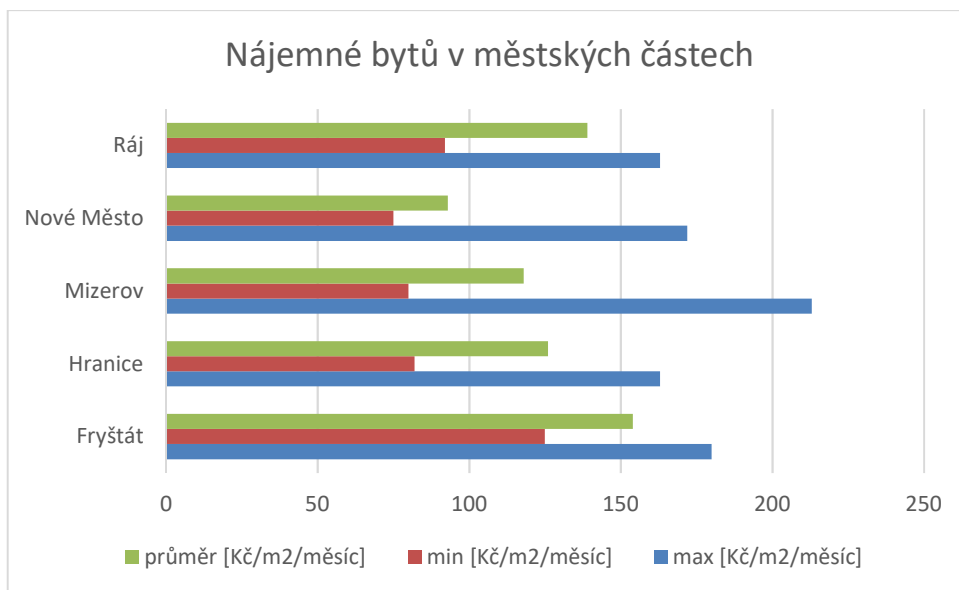
LOKALITA	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
Fryštát	3	154	125	180
Hranice	21	126	82	163
Mizerov	21	118	80	213
Nové Město	107	93	75	172
Ráj	20	139	92	163

Tabulka 4 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle lokality.

Zdroj: vlastní



Obrázek 15 Počet bytů v městských částech. Zdroj: vlastní



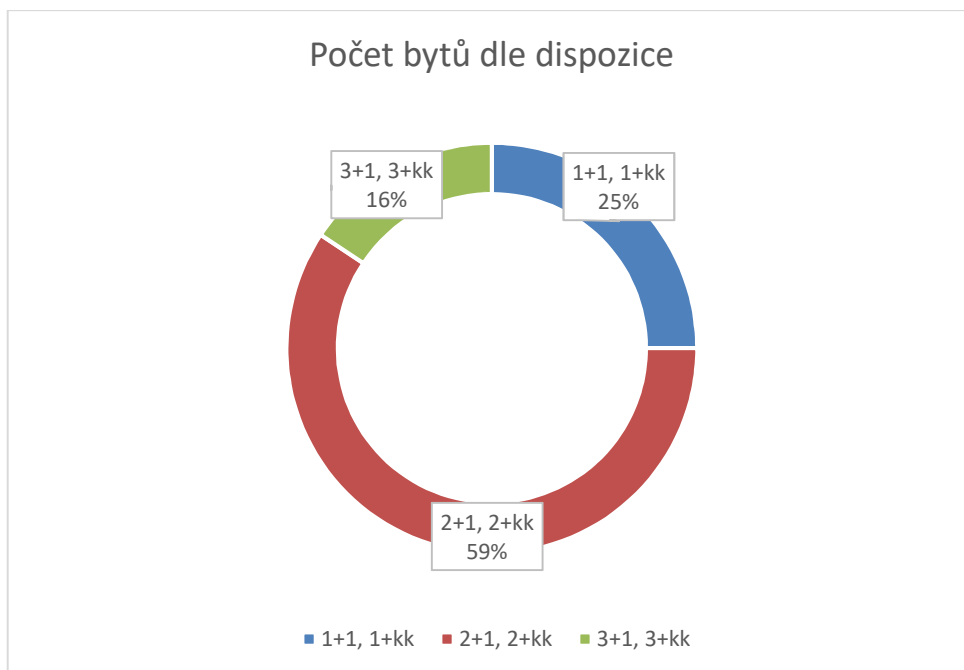
Obrázek 16 Nájemné bytů v městských částech. Zdroj: vlastní

Dalším faktorem je dispozice. Z celkového počtu 172 bytů patří **43** bytů do skupiny s dispozicí 1+1 nebo 1+kk, nejzastoupenější skupinou jsou byty 2+1 a 2+kk, tam patří **102** bytů, naopak skupina s nejnižším počtem bytů je 3+1 a 3+kk, tam se řadí pouze **27** bytů. Obecně by se dalo říct, že s větší dispozicí klesá cena za 1 m². Nejlevnější byty jsou tedy s dispozicí 3+1 nebo 3+kk.

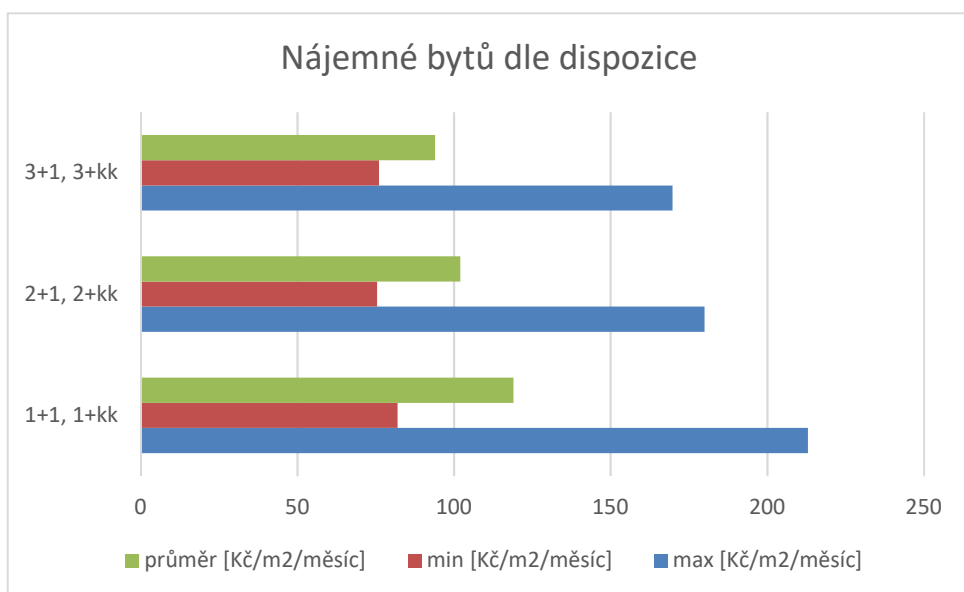
DISPOZICE	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
1+1, 1+kk	43	119	82	213
2+1, 2+kk	102	102	75	180
3+1, 3+kk	27	94	76	170

Tabulka 5 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle dispozice.

Zdroj: vlastní



Obrázek 17 Počet bytů dle dispozice. Zdroj: vlastní



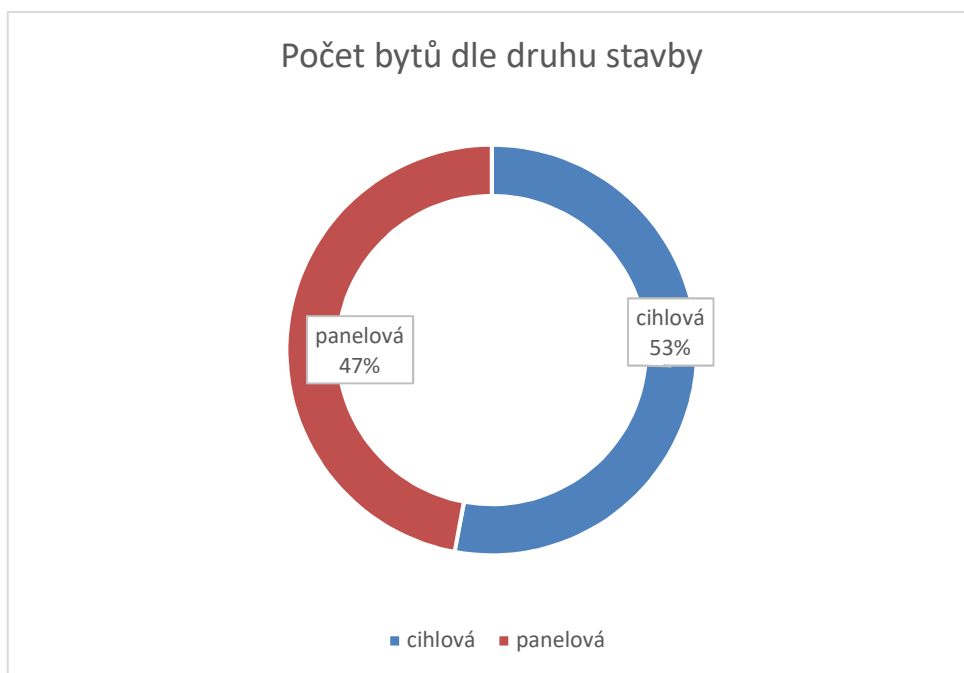
Obrázek 18 Nájemné bytů dle dispozice. Zdroj: vlastní

Co se týče druhu stavby, jsou v průměru dražší nájem v panelových domech. Měsíční nájemné činí **118 Kč/m²**. Posuzovaných bytů k pronájmu v domech cihlových je o 10 více, a to **91**, nájemné je v průměru **93 Kč/m²/měsíc**.

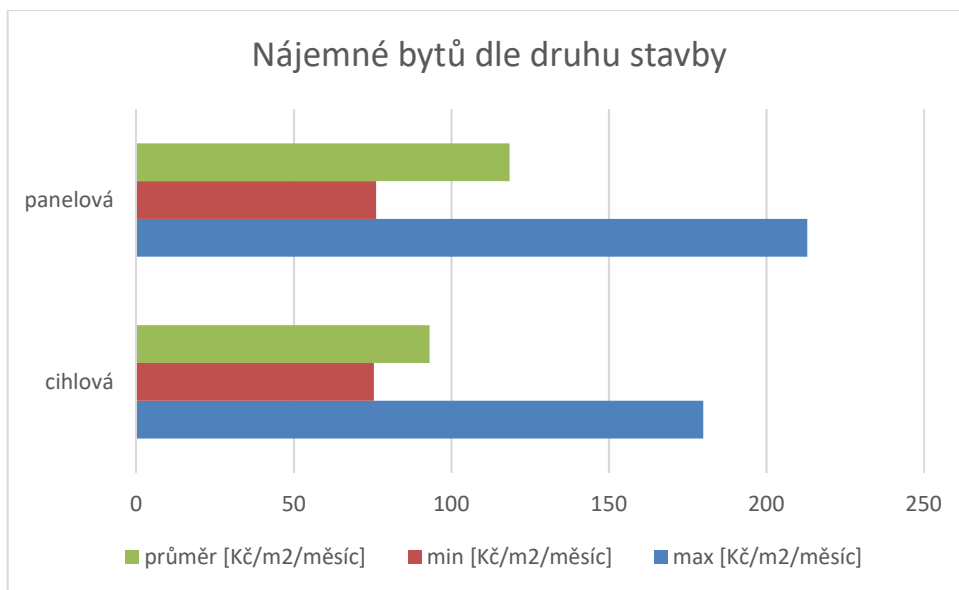
STAVBA	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
CIHLOVÁ	91	93	75	180
PANELOVÁ	81	118	76	213

Tabulka 6 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle druhu stavby.

Zdroj: vlastní



Obrázek 19 Počet bytů dle druhu stavby. Zdroj: vlastní



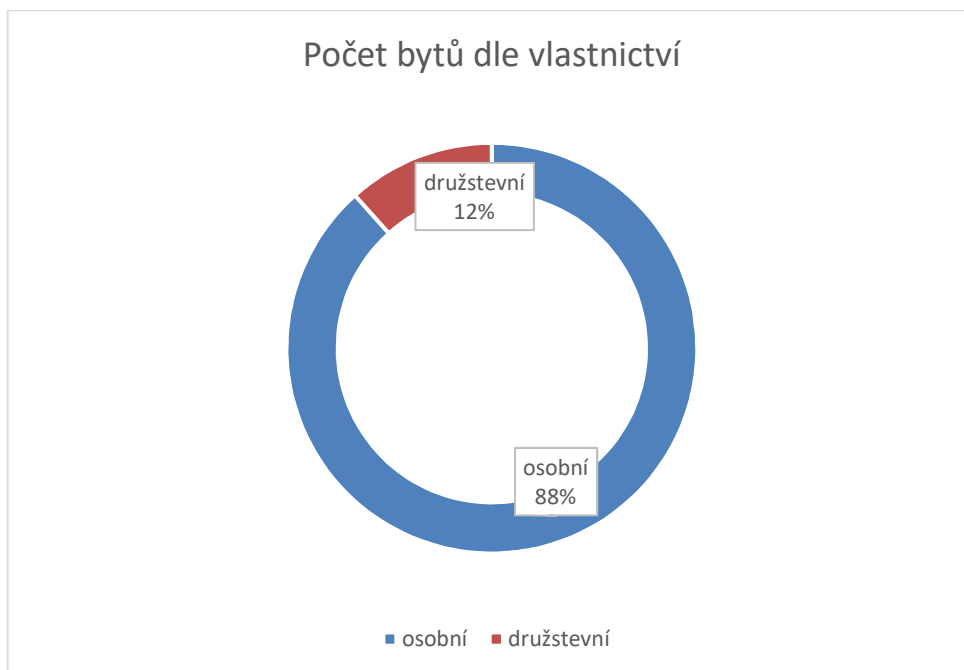
Obrázek 20 Nájemné bytů dle druhu stavby. Zdroj: vlastní

152 bytů je v osobním vlastnictví a jejich pronájmy se nabízejí za **100 Kč/m²/měsíc**, to je o **41Kč/m²/měsíc** méně než byty vedené jako družstevní.

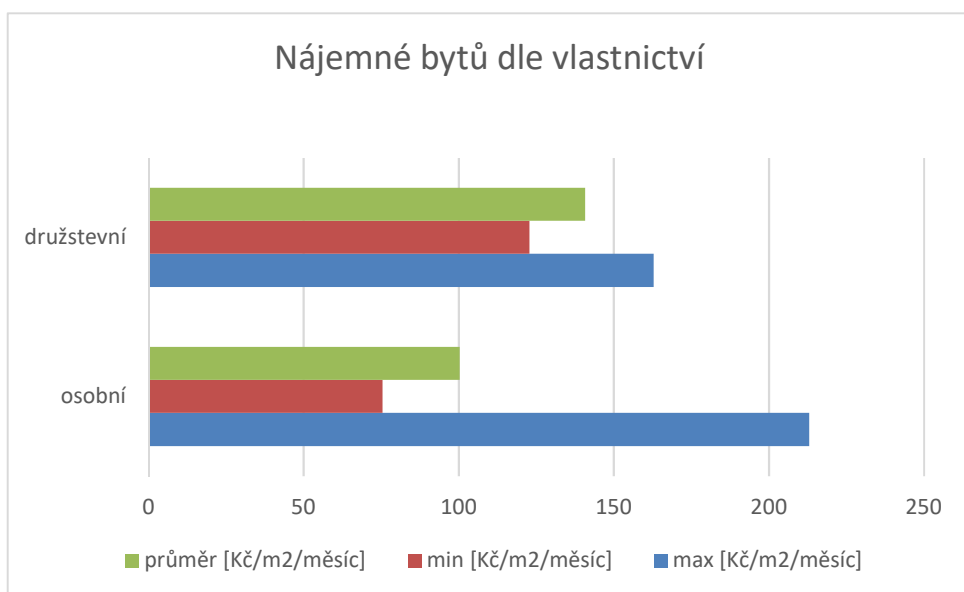
VLASTNICTVÍ	počet	průměr [Kč/m²/měsíc]	min [Kč/m²/měsíc]	max [Kč/m²/měsíc]
OSOBNÍ	152	100	75	213
DRUŽSTEVNÍ	20	141	123	163

Tabulka 7 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle vlastnictví.

Zdroj: vlastní



Obrázek 21 Počet bytů dle vlastnictví. Zdroj: vlastní

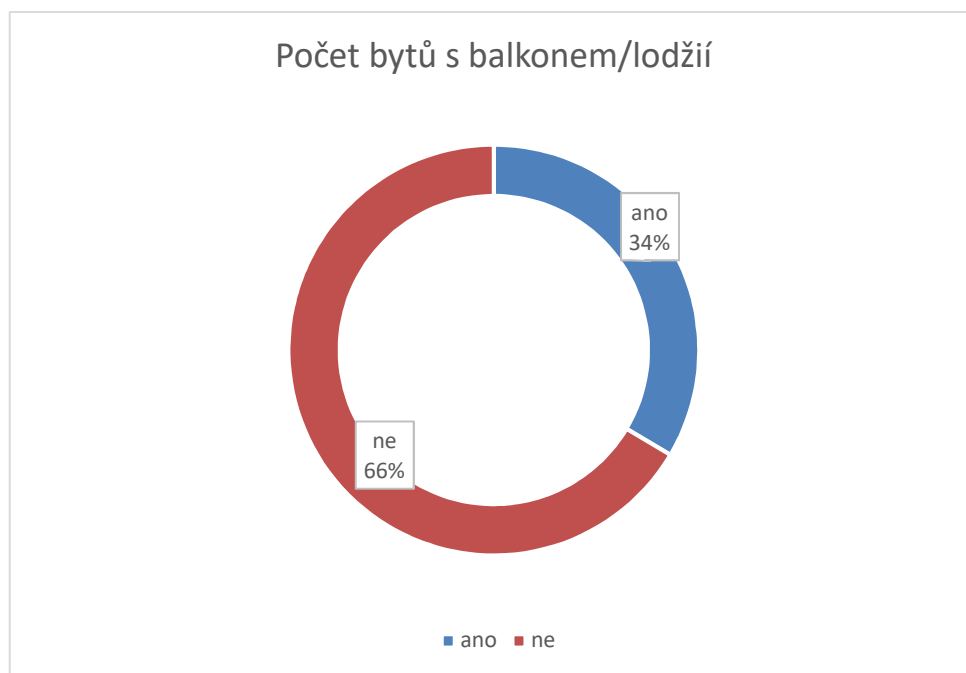


Obrázek 22 Nájemné bytů dle vlastnictví. Zdroj: vlastní

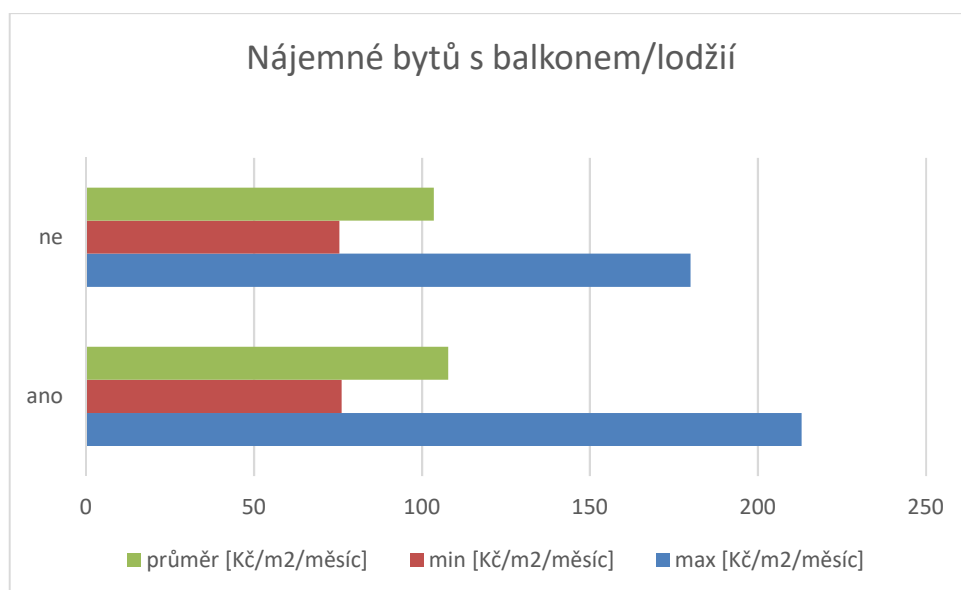
Z výsledků analýzy vyplývá, že nájemné u bytů s balkonem či lodžii jsou v průměru cenově srovnatelné jako u bytů, které je nemají. Rozdíl je pouze **4 Kč/m²/měsíc**. Bytů bez balkonu se ale pronajímá 2× více.

BALKON/ LODŽIE	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
ANO	58	108	76	213
NE	115	104	75	180

Tabulka 8 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní



Obrázek 23 Počet bytů s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní

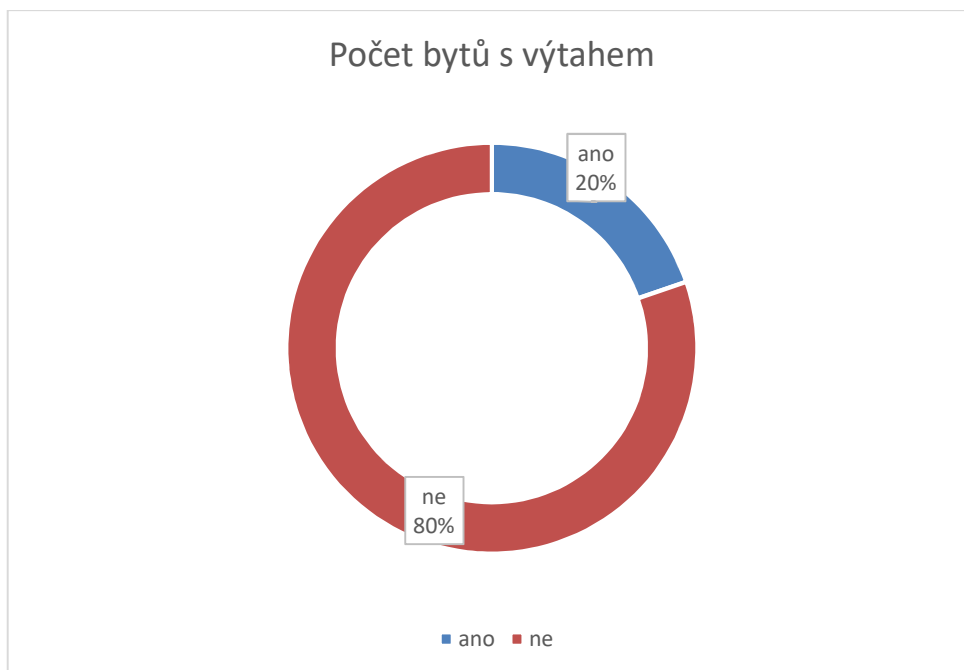


Obrázek 24 Nájemné bytů s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní

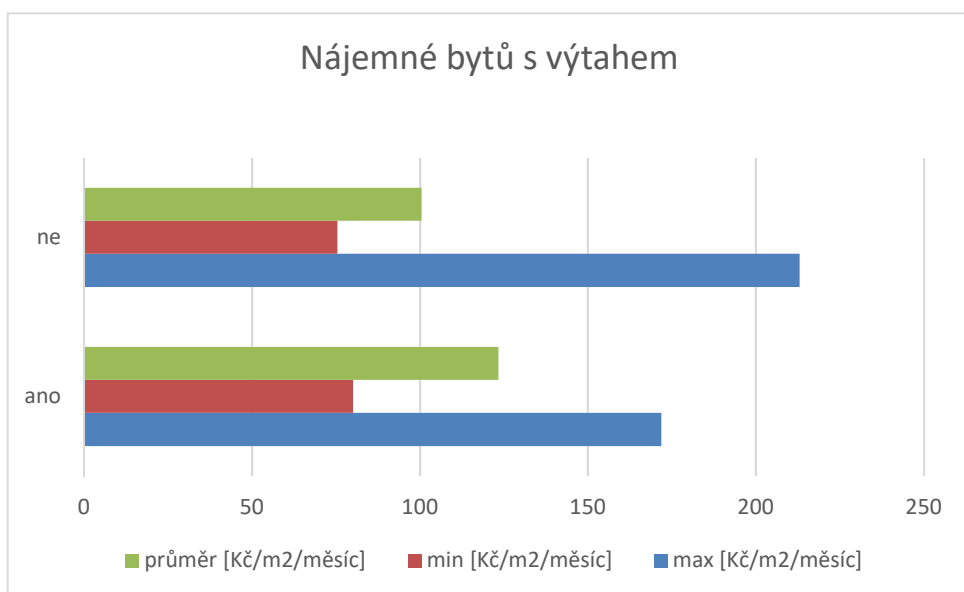
Bytů k pronájmu v bytových domech s výtahem se v Karviné nabízí velmi poskrovnu, zato jsou o **22 Kč/m²/měsíc** dražší než byty v domech bez výtahu.

VÝTAH	počet	průměr [Kč/m²/měsíc]	min [Kč/m²/měsíc]	max [Kč/m²/měsíc]
ANO	34	123	80	172
NE	138	101	75	213

Tabulka 9 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní



Obrázek 25 Počet bytů s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní

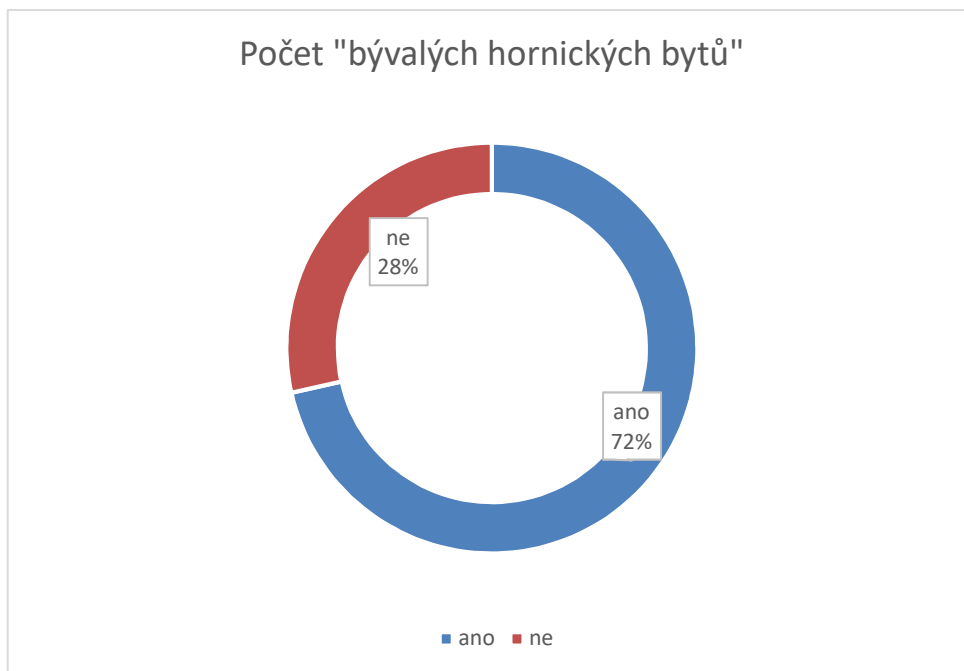


Obrázek 26 Nájemné bytů s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní

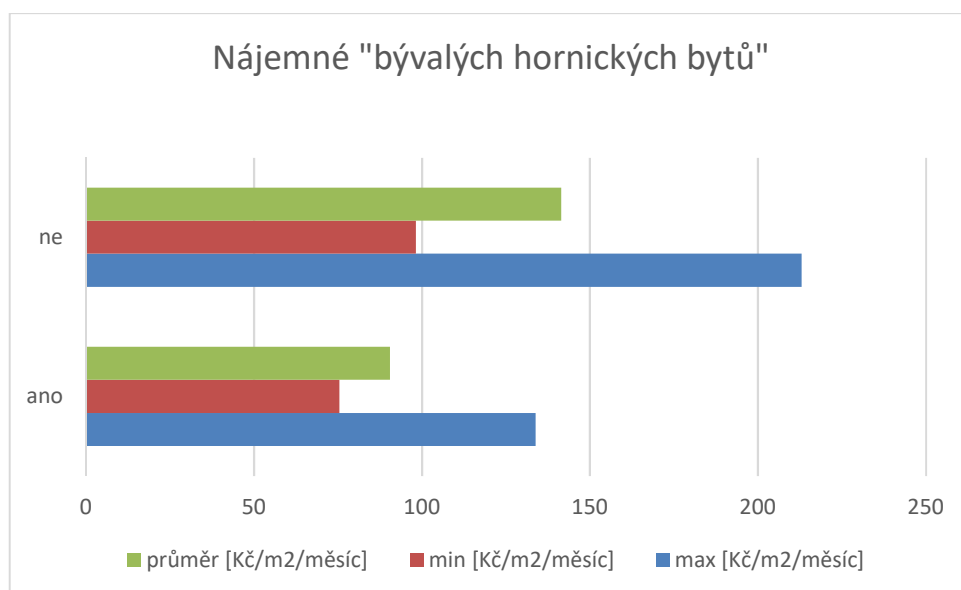
Při vyhodnocování výsledků bylo zjištěno, že přibližně **72 %** ze všech nabízených bytů k pronájmu patří do skupiny „bývalých hornických bytů“, které vlastní společnosti RESIDOMO. Tyto nájmy jsou velmi levné, měsíčně za ně nájemce zaplatí v průměru **91 Kč/m²**, u bytů, které mají jiného vlastníka, je tato částka **142 Kč/m²**.

"HORNICKÝ"	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
ANO	123	91	75	134
NE	49	142	98	213

Tabulka 10 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní



Obrázek 27 Počet "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní



Obrázek 28 Nájemné "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní

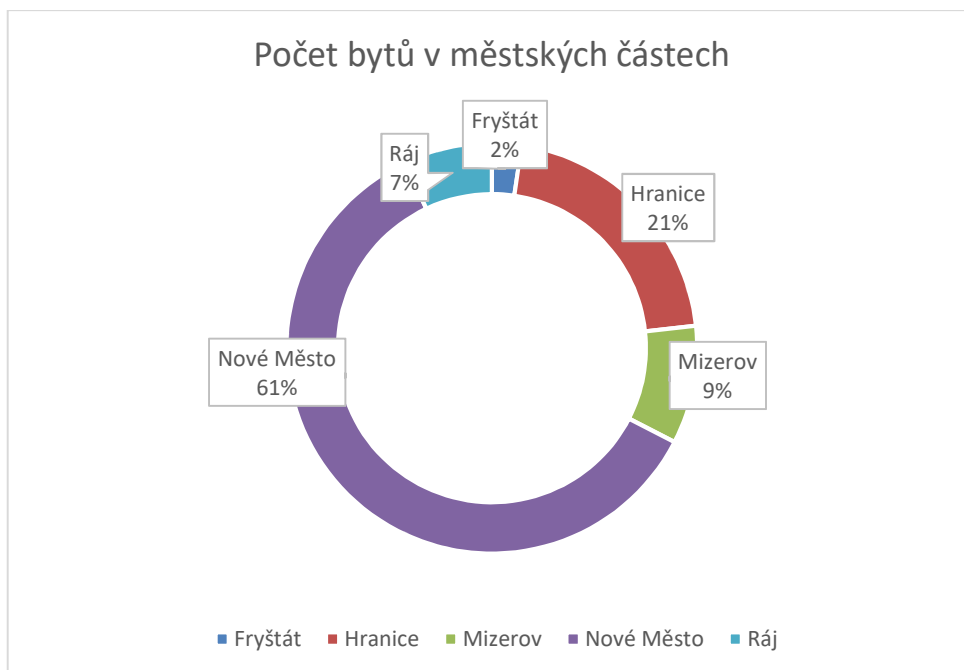
5.2.2 Byty 1+1, 1+kk

Počet bytů o dispozici 1+1 nebo 1+kk je v mojí databázi celkem **43**. Jejich měsíční průměrná cena nájemného za m² dosahuje hodnoty **119 Kč**. Nejlevnější byt byl nalezen za **82 Kč/m²/měsíc**, naopak nejdražší nájemné činilo **213 Kč/m²/měsíc**.

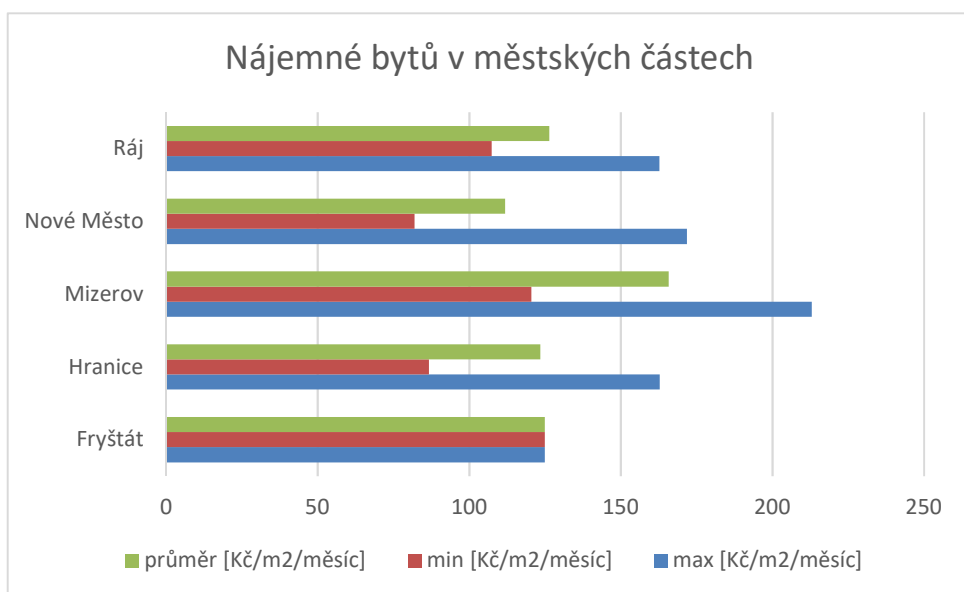
Zastoupení bytů k pronájmu v městských částech je rozloženo velmi nepravidelně. Nejvíce bytů se nachází v Karviné-Novém Městě. Tam je průměrná cena nejnižší – **112 Kč/m²/měsíc**. Nejdražší nájmy lze nalézt v Karviné-Mizerově, průměrně za **166 Kč/m²/měsíc**.

LOKALITA	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
Fryštát	1	125	125	125
Hranice	9	123	87	163
Mizerov	4	166	121	213
Nové Město	26	112	82	172
Ráj	3	126	107	163

Tabulka 11 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného. Zdroj: vlastní



Obrázek 29 Počet bytů 1+1, 1+kk v městských částech. Zdroj: vlastní

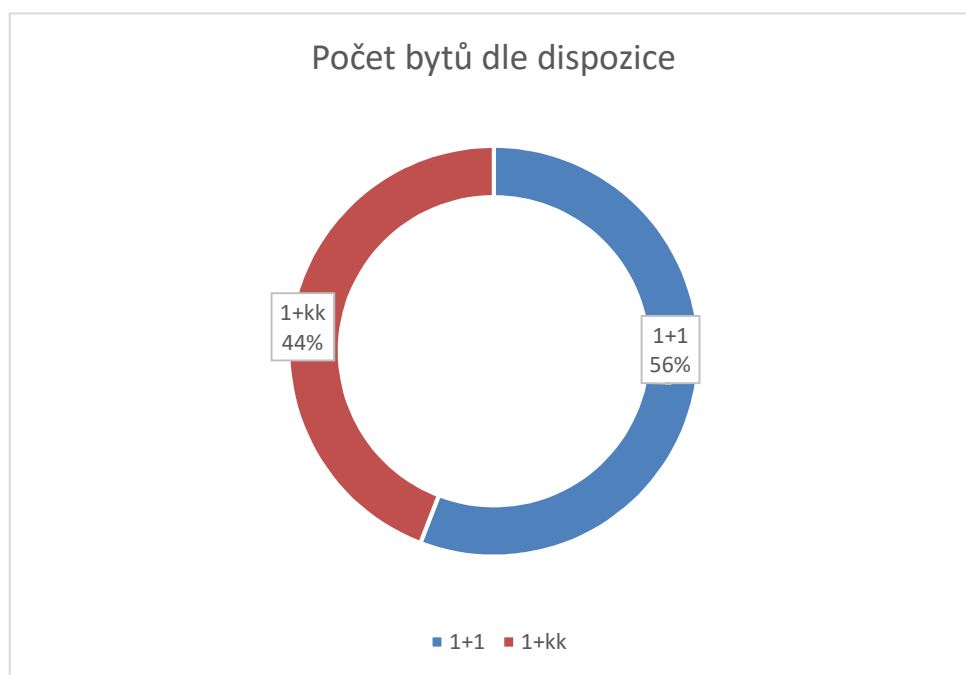


Obrázek 30 Nájemné bytů 1+1, 1+kk v městských částech. Zdroj: vlastní

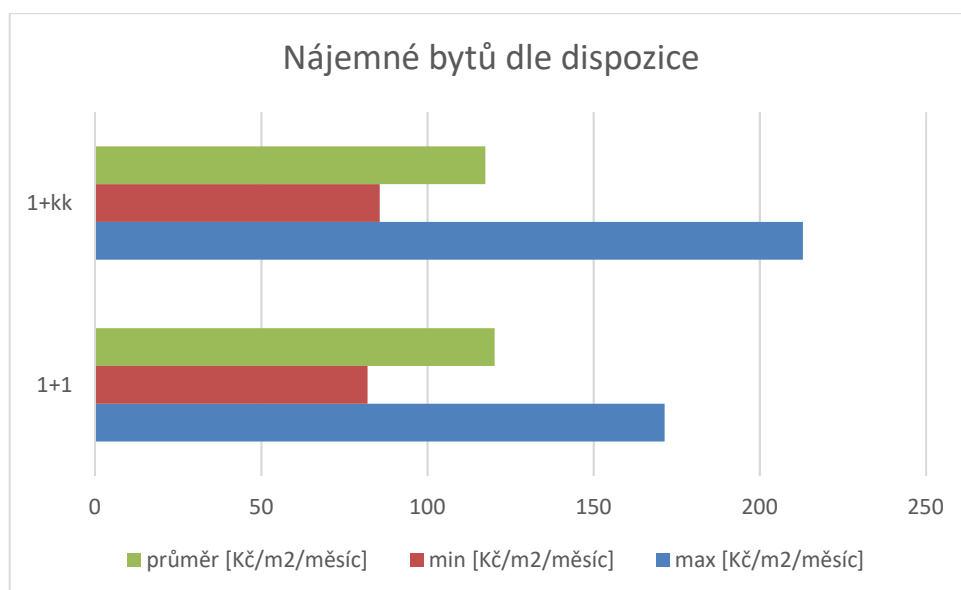
Pokud se budeme dívat na tyto byty samostatně, a to zvlášť na byty o dispozici 1+1 a zvlášť 1+kk, první zmíněné mají více reprezentantů – **24**, ty druhé o **5** méně. Byty 1+1 jsou nepatrně dražší, nájemné činí průměrně **120 Kč/m²/měsíc**. Byty 1+kk **117 Kč/m²/měsíc**. Dalo by se tedy říci, že pro obyvatele Karviné nemusí být z finančního hlediska rozhodující, zda se v bytě nachází samostatná kuchyň nebo kuchyňský kout.

DISPOZICE	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
1+KK	19	117	86	213
1+1	24	120	82	171

Tabulka 12 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle dispozice. Zdroj: vlastní



Obrázek 31 Počet bytů 1+1, 1+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní



Obrázek 32 Nájemné bytů 1+1, 1+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní

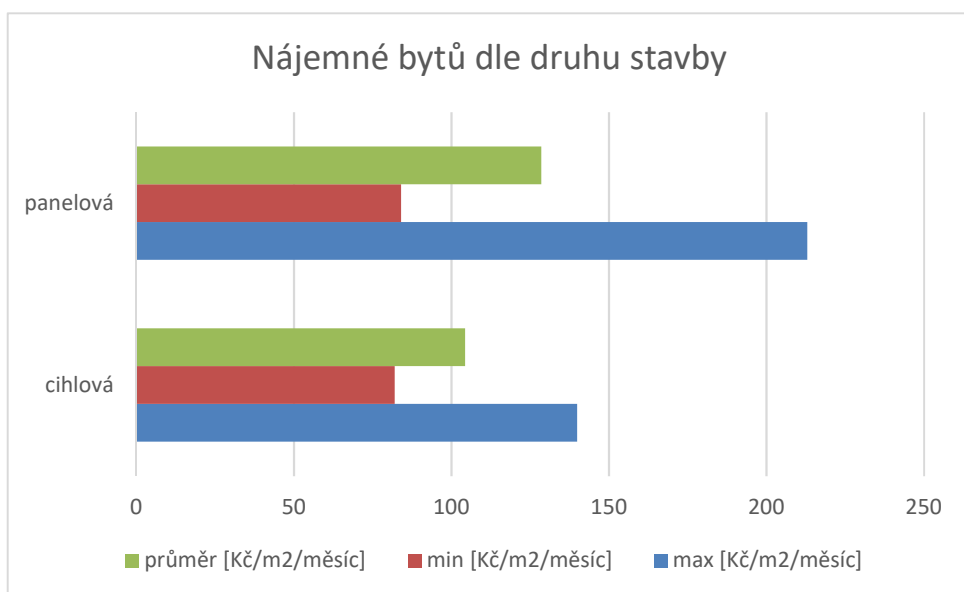
Bytů v cihlových domech v mojí databázi je pouze **17**, naopak v domech cihlových je jich možné najít **26**. Toto rozdělení už způsobuje rozdíly mezi průměrnými cenami za m². Byty v domech z cihel měsíčně průměrně stojí **104 Kč/m²**. Ty v domech panelových dosahují **129 Kč/m²/měsíc**.

STAVBA	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
CIHLOVÁ	17	104	82	140
PANELOVÁ	26	129	84	213

Tabulka 13 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle druhu stavby. Zdroj: vlastní



Obrázek 33 Počet bytů 1+1, 1+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní



Obrázek 34 Nájemné bytů 1+1, 1+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní

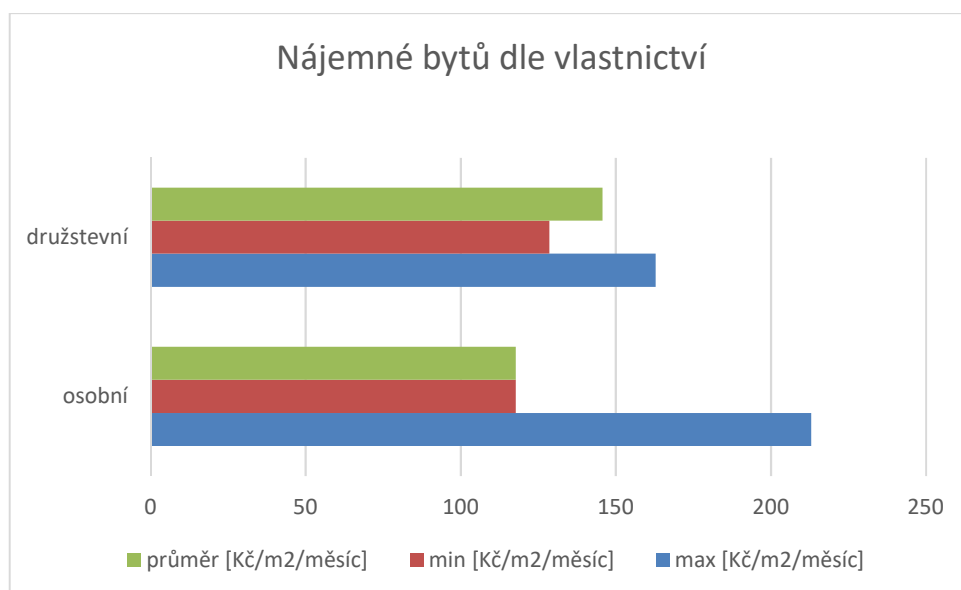
Zastoupení bytů v družstevním vlastnictví je natolik nízké, že toto vyhodnocení nemůže mít dobrou vypovídající hodnotu. I přesto ale výsledky uvádím. Byty v osobním vlastnictví, kterých je v databázi **41**, se nabízejí k nájmu s průměrnou měsíční cenou **118 Kč/m²**. Byty ve vlastnictví družstevním mají pouze **2** reprezentanty, jejich průměrná cena je **146 Kč/m²/měsíc**. Obecně lze říci, že u bytů v družstevním vlastnictví je nájemné vyšší.

VLASTNICTVÍ	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
OSOBNÍ	41	118	118	213
DRUŽSTEVNÍ	2	146	129	163

Tabulka 14 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle vlastnictví. Zdroj: vlastní



Obrázek 35 Počet bytů 1+1, 1+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní

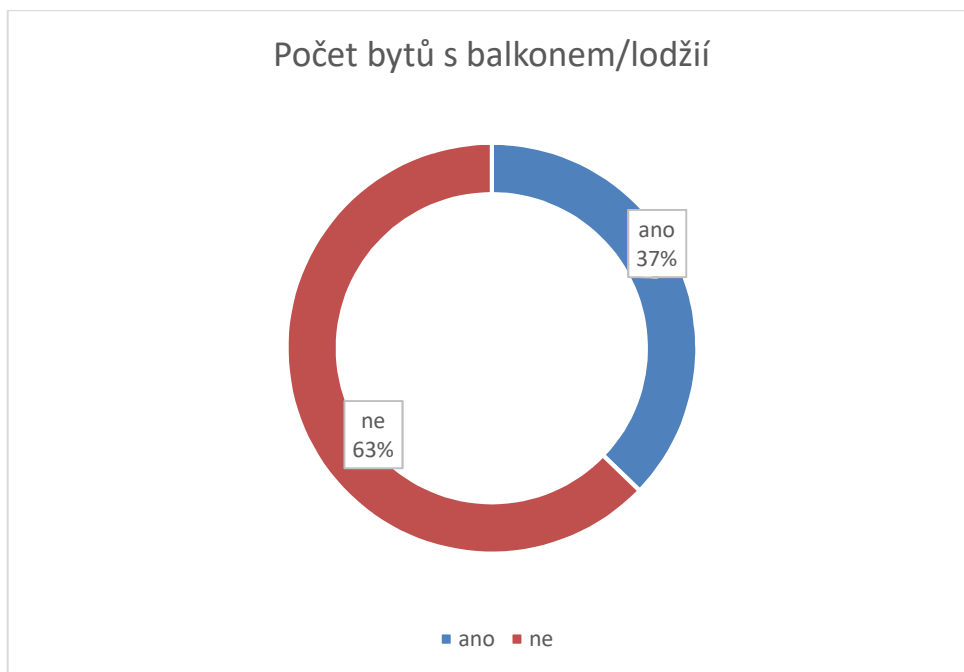


Obrázek 36 Nájemné bytů 1+1, 1+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní

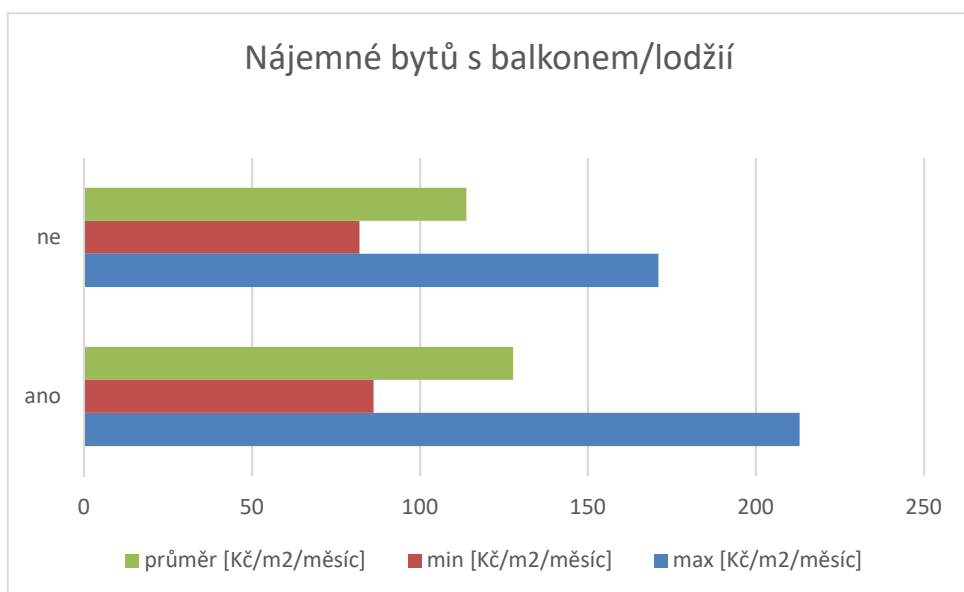
V Karviné lze najít mnoho bytů s lodžii nebo balkonem, bohužel převládá těch, které touto výhodou nedisponují. Stejně tomu je i u bytů nabízených k nájmu 1+1 a 1+kk. Bytů s balkonem je pouze **16** a stojí průměrně **128 Kč/m²/měsíc**. Těch bez balkonu je **27**, lidé za ně zaplatí nepatrně méně, a to **114 Kč/m²/měsíc**.

BALKON/ LODŽIE	počet	průměr [Kč/m²/měsíc]	min [Kč/m²/měsíc]	max [Kč/m²/měsíc]
ANO	16	128	86	213
NE	27	114	82	171

Tabulka 15 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní



Obrázek 37 Počet bytů 1+1, 1+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní

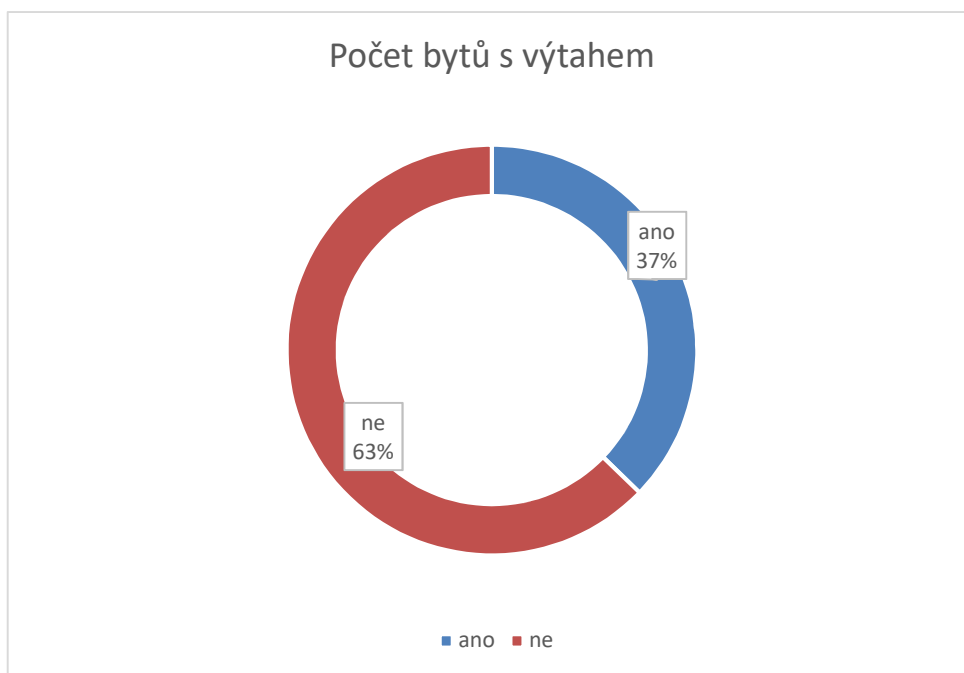


Obrázek 38 Nájemné bytů 1+1, 1+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní

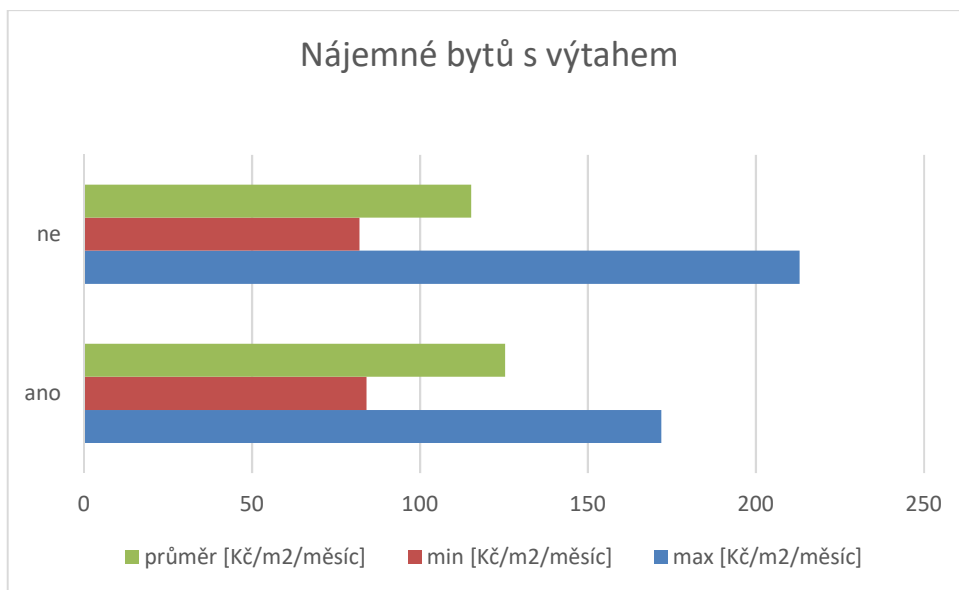
Podobně je tomu u bytů nacházejících se v domě s výtahem či bez něj. Počty zůstávají zcela stejné. Cena za nájem se liší o několik korun, platí ale, že byty v domech s výtahem se nabízejí za vyšší cenu, v tomto případě o **10 Kč/m²/měsíc** více než za byty v domech bez výtahu.

VÝTAH	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
ANO	16	125	84	172
NE	27	115	82	213

Tabulka 16 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní



Obrázek 39 Počet bytů 1+1, 1+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní

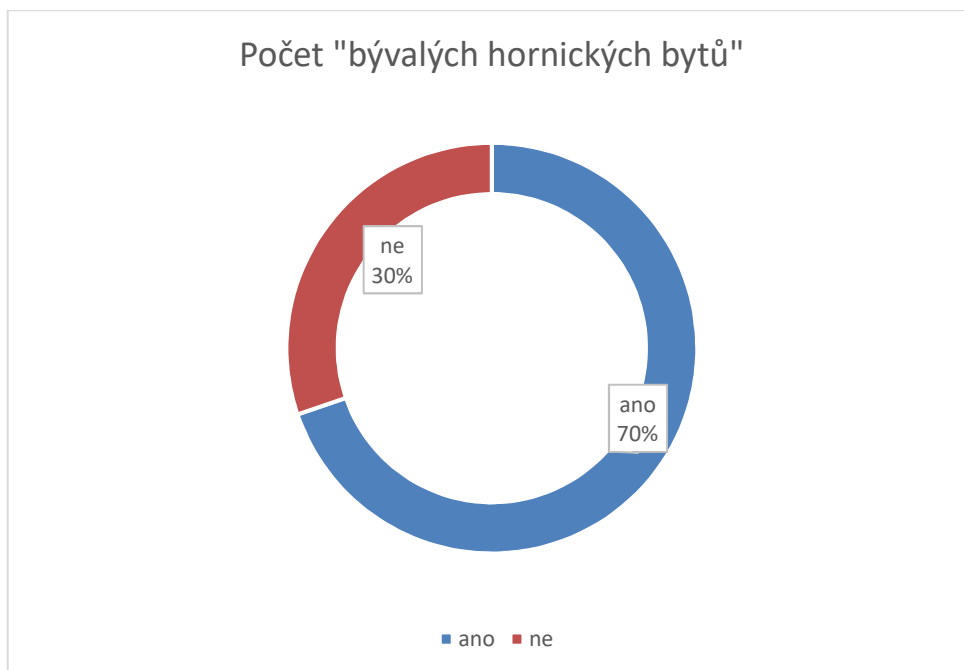


Obrázek 40 Nájemné bytů 1+1, 1+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní

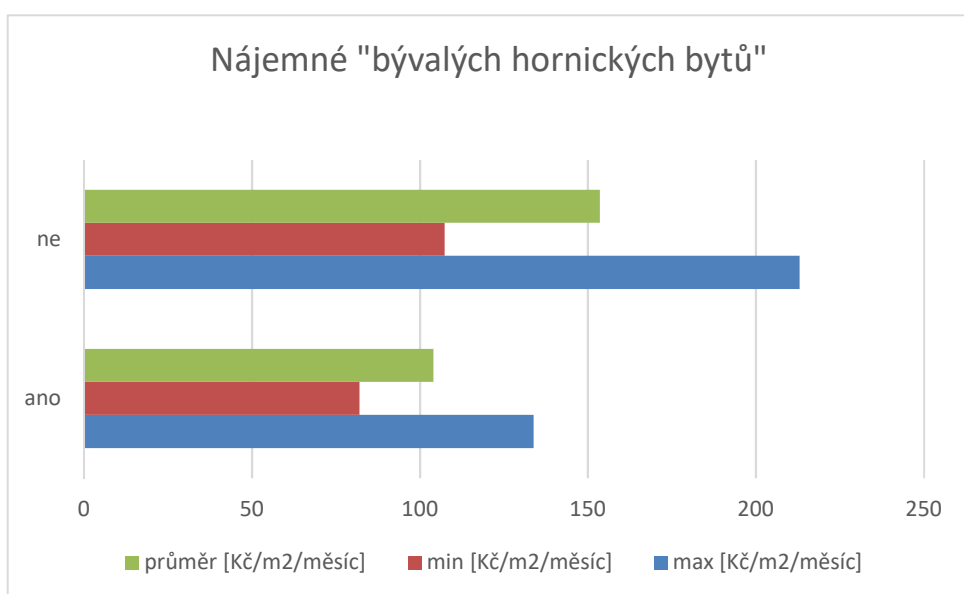
V kategorii „bývalých hornických bytů“ u dispozic 1+1 a 1+kk se jako maximální částky objevily ty, které platí pro všechny byty bez ohledu na dispozice. Zde se dá tedy jednoznačně určit, že byty o těchto dispozicích jsou v přepočtu na m² nejdražší, přičemž ale platí, že byty, které se řadí do skupiny „bývalých hornických bytů“ mají levnější nájemné o **50 Kč/m²/měsíc**, a to za **104 Kč/m²/měsíc**. Takovýchto bytů je nabízených i daleko víc než bytů, které nálepku „Bakalových bytů“ nemají.

"HORNICKÝ"	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
ANO	30	104	82	134
NE	13	154	107	213

Tabulka 17 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní



Obrázek 41 Počet "bývalých hornických bytů" a ostatních 1+1, 1+kk. Zdroj: vlastní



Obrázek 42 Nájemné "bývalých hornických bytů" a ostatních 1+1, 1+kk. Zdroj: vlastní

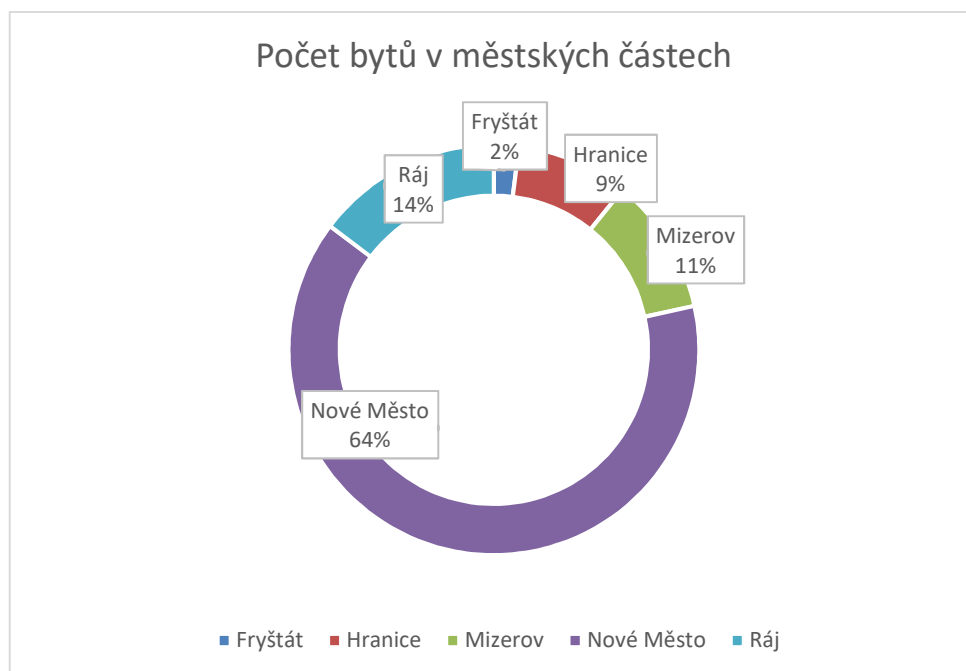
5.2.3 Byty 2+1, 2+kk

Byty o dispozici 2+1 nebo 2+kk jsou nejvíce zastoupenou skupinou. Dohromady se jich v Karviné nabízí k pronájmu **102** a stejné číslo zastupuje také průměrnou cenu nájemného za m² za měsíc. Nejdražší byt se nabízí za **180 Kč/m²/měsíc**, naopak nejlevnější za **75 Kč/m²/měsíc**.

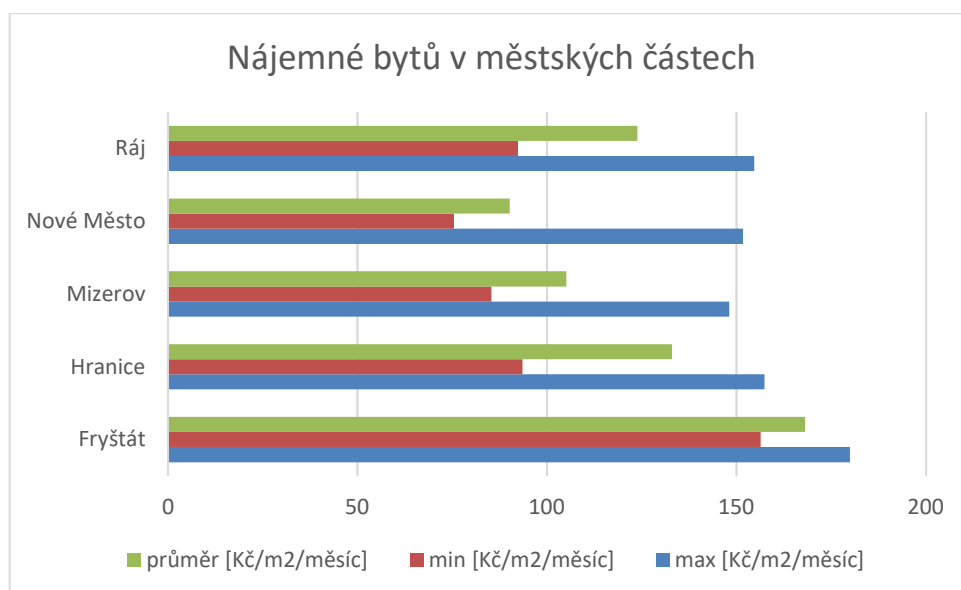
Nejvíce nabízených bytů se opět nachází v Karviné-Novém Městě, jedná se o byty s nejnižší průměrnou cenou za m² za měsíc – **90 Kč**. Ostatní byty nalezneme v Hranicích, Mizerově, Ráji a ve Fryštátě, kde je nabídka nejnižší, zato nájemné je zde nejvyšší, a to průměrně za m² za **168 Kč/měsíc**.

LOKALITA	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
Fryštát	2	168	156	180
Hranice	9	133	94	157
Mizerov	11	105	85	148
Nové Město	65	90	75	152
Ráj	15	124	92	155

Tabulka 18 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného. Zdroj: vlastní



Obrázek 43 Počet bytů 2+1, 2+kk v městských částech. Zdroj: vlastní

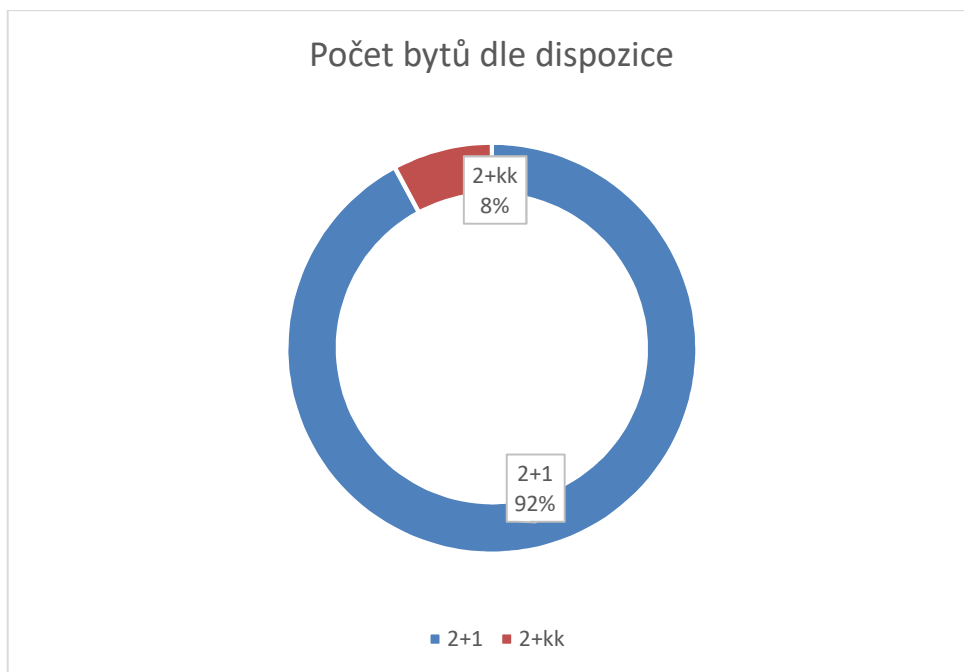


Obrázek 44 Nájemné bytů 2+1, 2+kk v městských částech. Zdroj: vlastní

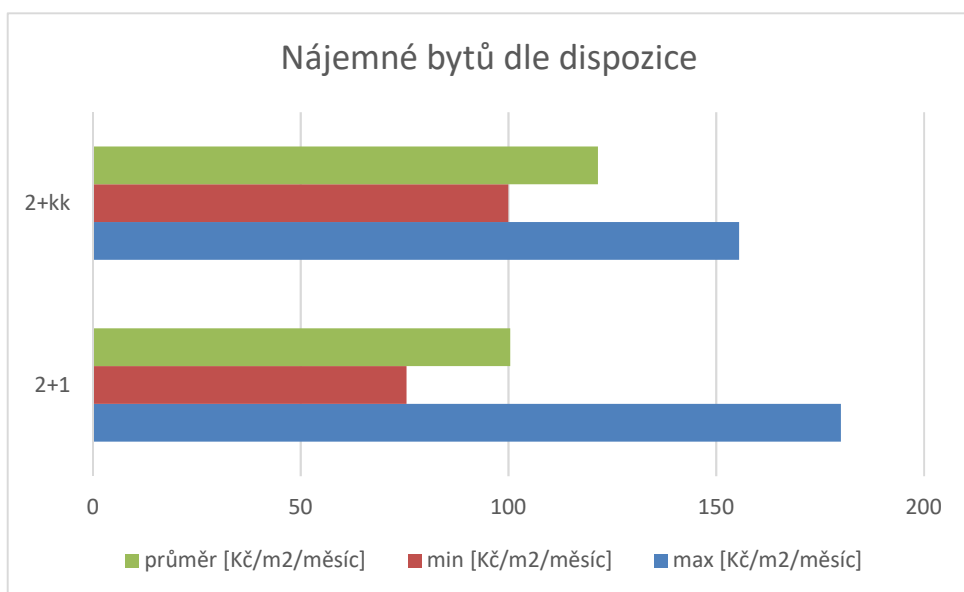
Co se týče zastoupení bytů dle dispozice, drtivě převládají byty se samostatnou kuchyní, je jich **94**. Oproti tomu bytů s kuchyňským koutem je pouhých **8**, průměrná nájemní cena je **122 Kč/m²/měsíc**, byty o dispozici 2+1 jsou levnější o **22 Kč/m²/měsíc**.

DISPOZICE	počet	průměr [Kč/m²/měsíc]	min [Kč/m²/měsíc]	max [Kč/m²/měsíc]
2+KK	8	122	100	156
2+1	94	100	75	180

Tabulka 19 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle dispozice. Zdroj: vlastní



Obrázek 45 Počet bytů 2+1, 2+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní

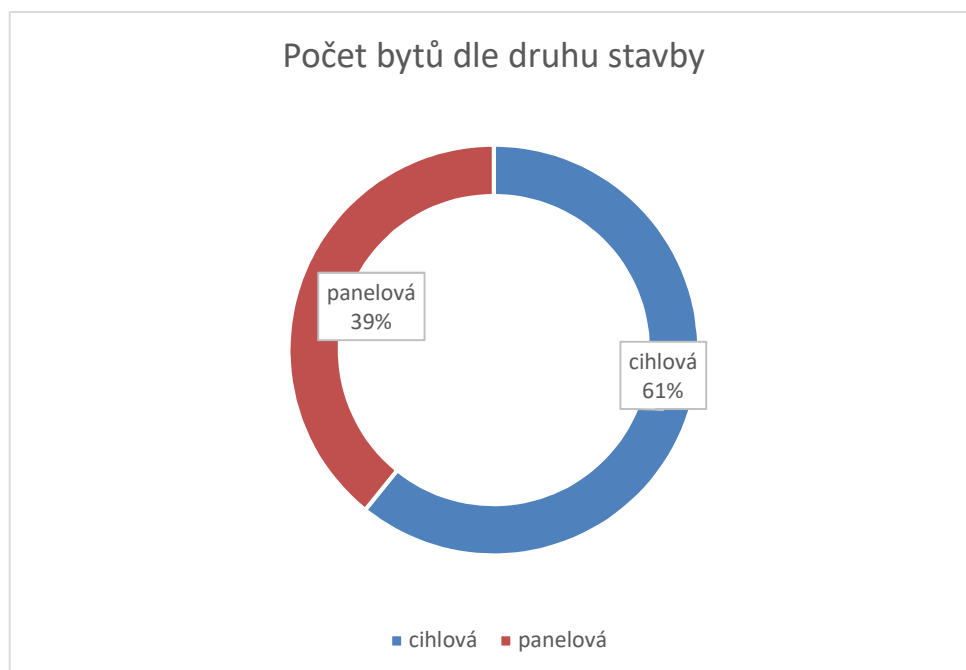


Obrázek 46 Nájemné bytů 2+1, 2+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní

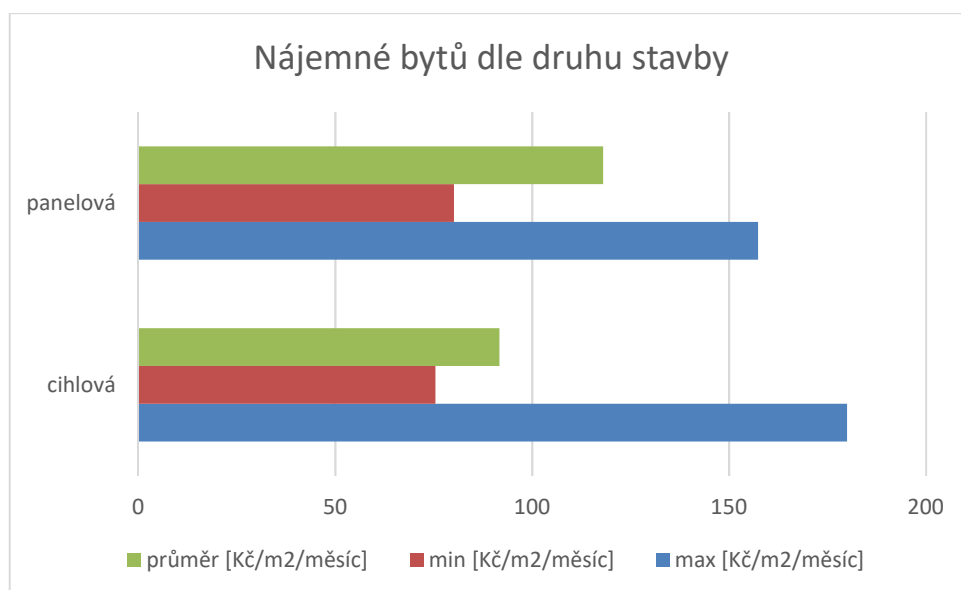
Na rozdíl od předchozí probírané skupiny, v tomto případě je většina nabízených bytů v cihlových domech. Z tohoto vzorku **60** bytů byl určen průměrný nájem **92 Kč/m²/měsíc**. Byty v domech panelových jsou dražší, průměrné měsíční nájemné v jednom ze **40** bytů činí **118 Kč/m²/měsíc**.

STAVBA	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
CIHLOVÁ	62	92	75	180
PANELOVÁ	40	118	80	157

Tabulka 20 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle druhu stavby. Zdroj: vlastní



Obrázek 47 Počet bytů 2+1, 2+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní

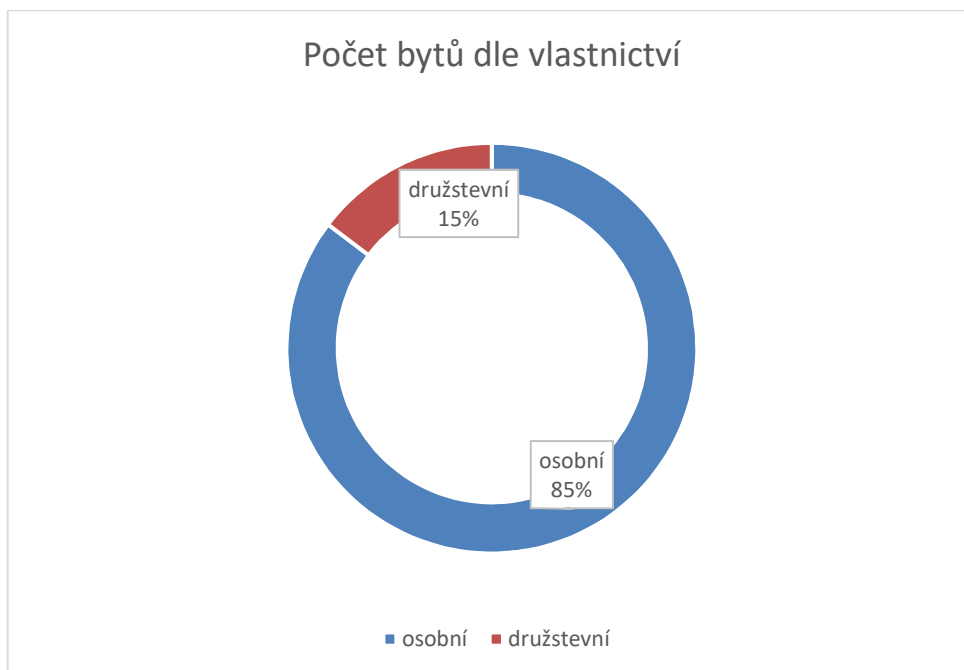


Obrázek 48 Nájemné bytů 2+1, 2+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní

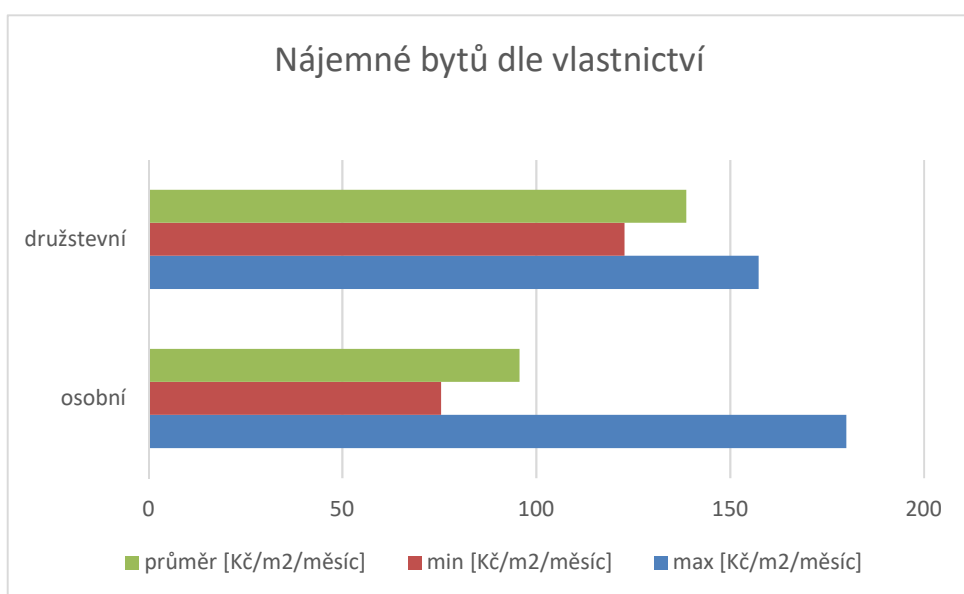
S vyšší dispozicí se v tomto případě zvedá i procentuální zastoupení bytů v družstevním vlastnictví, z nabízených bytů jich bylo do této kategorie zařazeno **15** a jejich průměrná cena nájemného dosáhla hodnoty **139 Kč/m²/měsíc**. Naopak bytů v osobním vlastnictví je **87** a nájemné je o **43 Kč/m²/měsíc** levnější. Stejně tak jako při dispozici 1+1 a 1+kk i zde můžeme tvrdit, že družstevní byty jsou nabízeny za vyšší cenu.

VLASTNICTVÍ	počet	průměr [Kč/m²/měsíc]	min [Kč/m²/měsíc]	max [Kč/m²/měsíc]
OSOBNÍ	87	96	75	180
DRUŽSTEVNÍ	15	139	123	157

Tabulka 21 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle vlastnictví. Zdroj: vlastní



Obrázek 49 Počet bytů 2+1, 2+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní

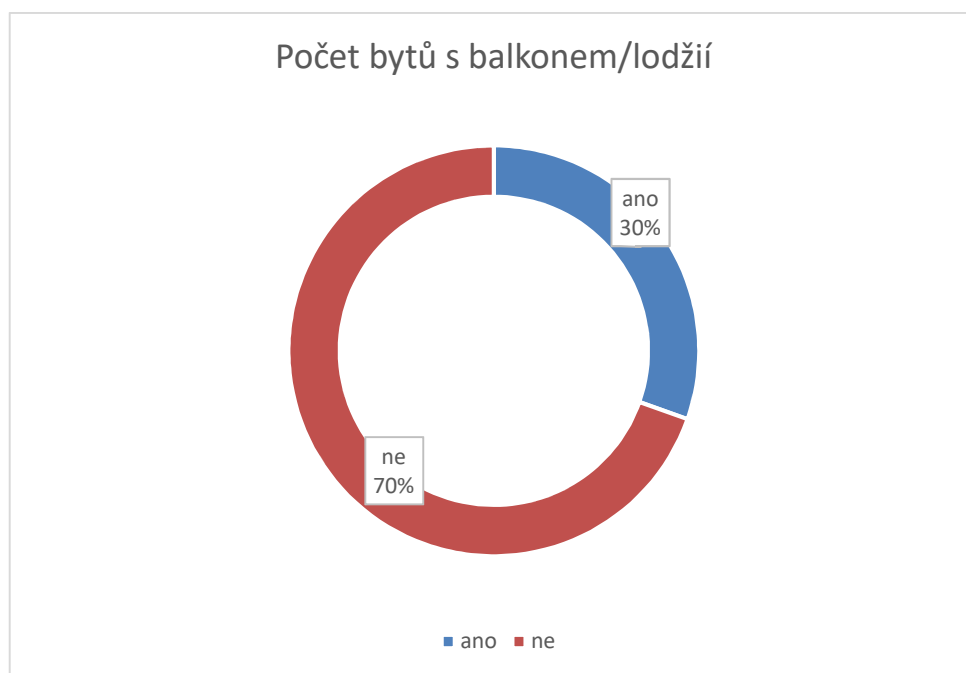


Obrázek 50 Nájemné bytů 2+1, 2+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní

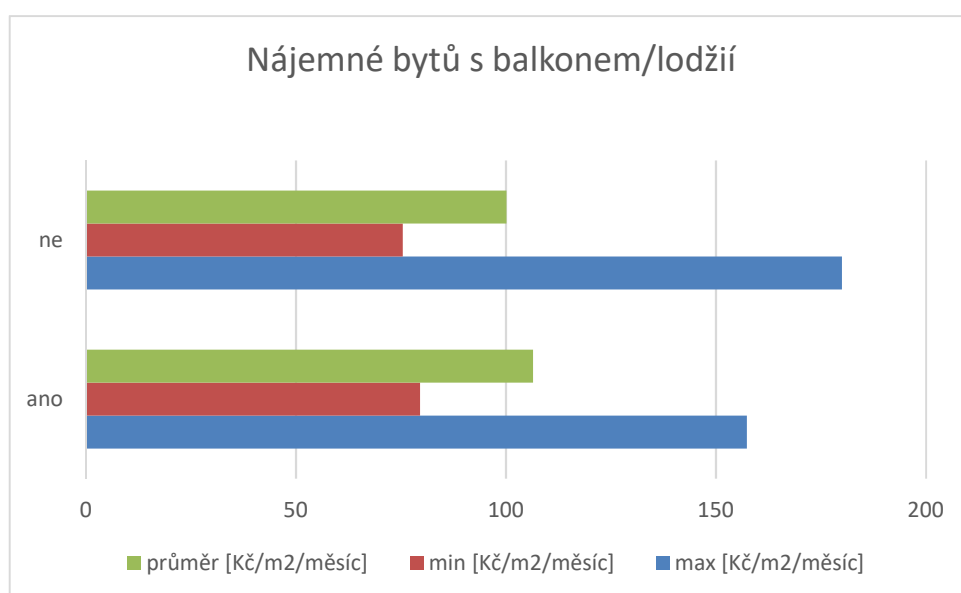
Ač je rozdíl v počtu bytů, které balkonem nebo lodžií disponují, a těch, které ne, vysoký, výše nájemného za měsíc se liší pouze o **6 Kč/m²**. Ty s balkonem jsou dražší, patří sem celkem **31** bytů. Bytů bez balkónu je **71**, nájemník za ně zaplatí průměrně **100 Kč/m²/měsíc**. V nejdražší nabízeném bytě bychom balkon nenašli.

BALKON/ LODŽIE	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
ANO	31	106	80	157
NE	71	100	75	180

Tabulka 22 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného bytů s balkonem/lodžii a bez. Zdroj: vlastní



Obrázek 51 Počet bytů 2+1, 2+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní

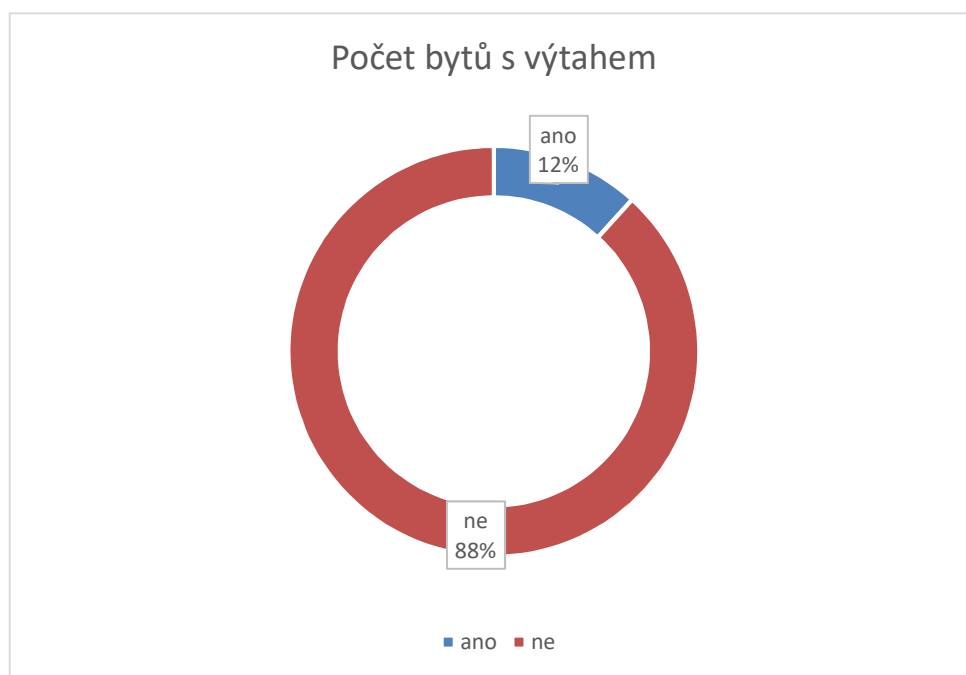


Obrázek 52 Nájemné bytů 2+1, 2+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní

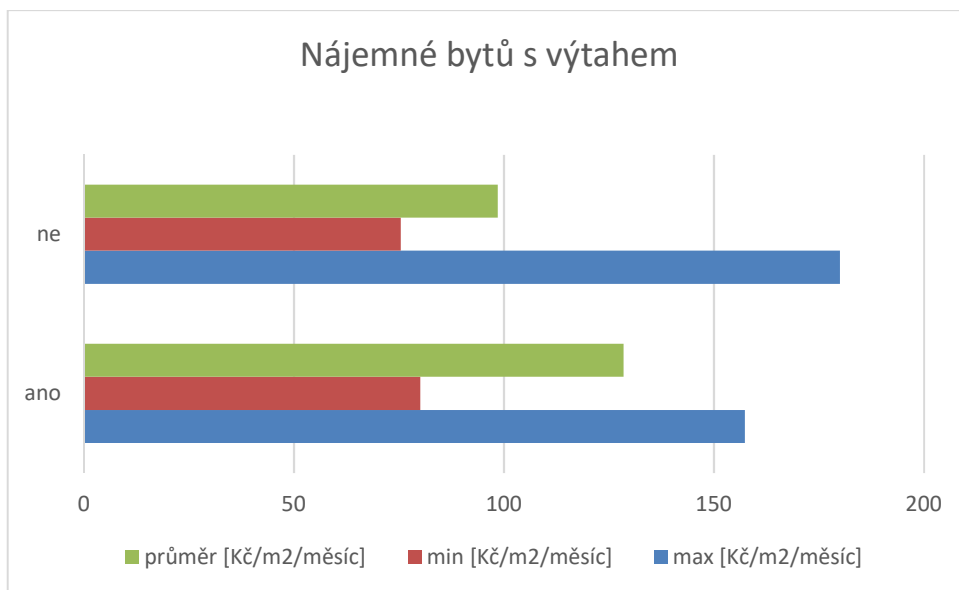
Stejně tak jako předchozí faktor, i u tohoto by se dalo říci, že bytový dům s výtahem je pro nájemce lukrativnější než bez. V tomto případě by se dalo říci, že se to odráží i na ceně, bytů s výtahem je sice jen **12**, výše jejich nájemného je v průměru **128 Kč/m²/měsíc**, což je o **29 Kč/m²/měsíc** více než u bytů v domech bez výtahu, těchto bylo v nabídce nalezeno **90**. I zde platí, že nejdražší byt touto výhodou nedisponuje.

VÝTAH	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
ANO	12	128	80	157
NE	90	99	75	180

Tabulka 23 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného bytů s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní



Obrázek 53 Počet bytů 2+1, 2+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní

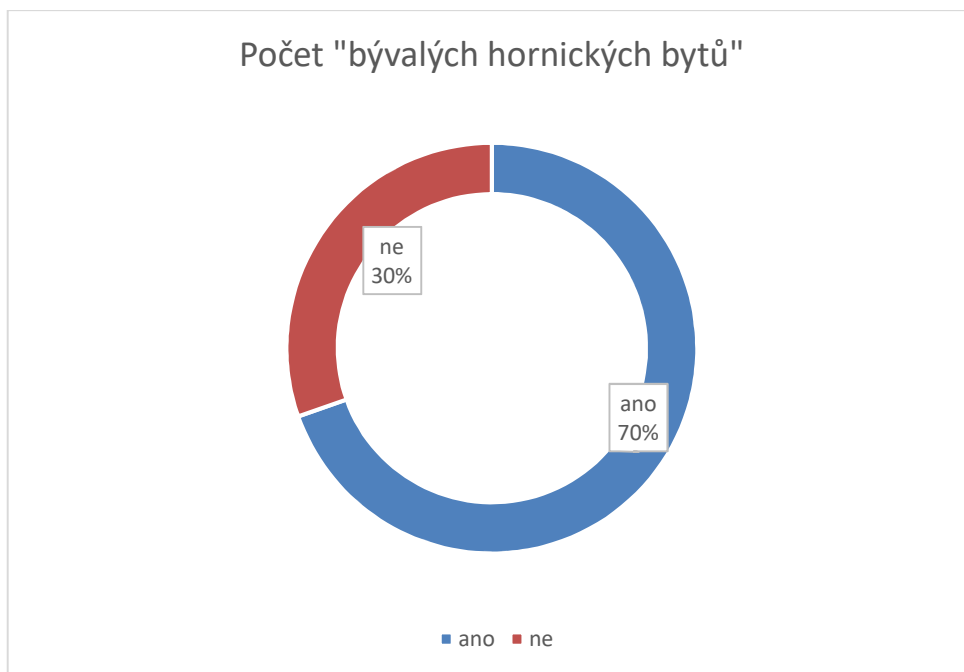


Obrázek 54 Nájemné bytů 2+1, 2+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní

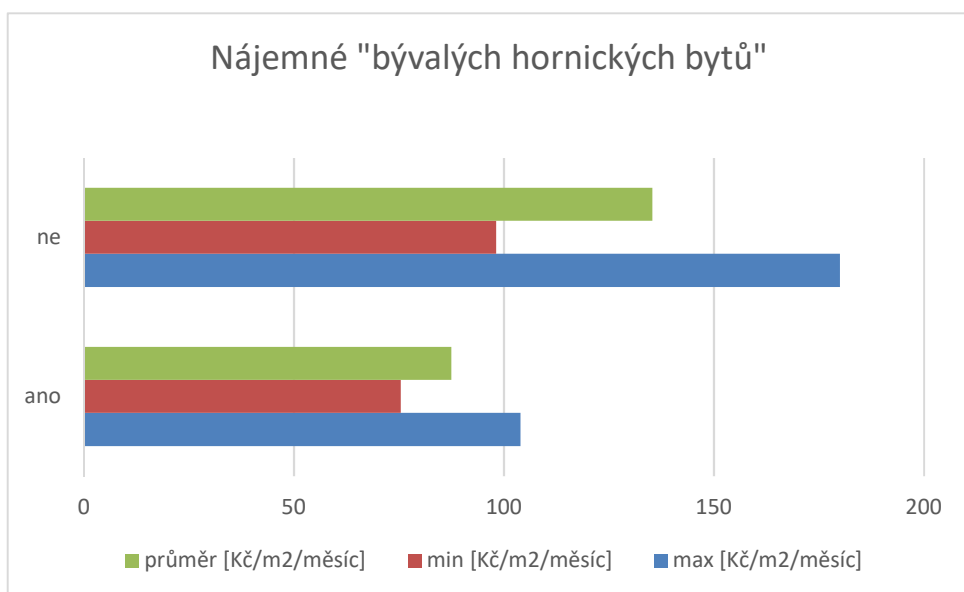
V případě další porovnávané kategorie je rozdíl průměrných cen za nájem největší. Zatímco **31** bytů pronajímaných jinými majiteli, než je firma Residomo, dosahují průměrného nájmu **135 Kč/m²/měsíc**, byty, které kdysi vlastnilo OKD, jsou o **47 Kč/m²/měsíc** levnější. Takovýchto bytů je více než jednou tolik, dohromady **71**.

"HORNICKÝ"	počet	průměr [Kč/m²/měsíc]	min [Kč/m²/měsíc]	max [Kč/m²/měsíc]
ANO	71	88	75	104
NE	31	135	98	180

Tabulka 24 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní



Obrázek 55 Počet "bývalých hornických bytů" a ostatních 2+1, 2+kk. Zdroj: vlastní



Obrázek 56 Nájemné "bývalých hornických bytů" a ostatních 2+1, 2+kk. Zdroj: vlastní

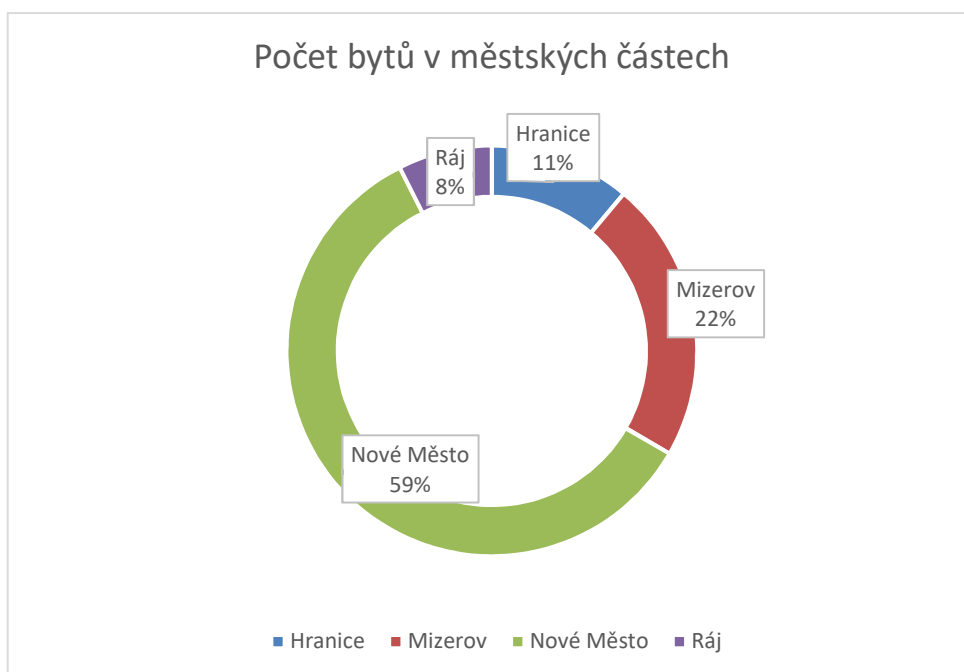
5.2.4 Byty 3+1, 3+kk

Další skupinou jsou byty o dispozičním řešení 3+1 a 3+kk. V Karviné se jich nabízí k pronájmu pouze 27, je jich tedy nejméně. Byt s nejnižším nájemným se nabízí za 76 Kč/m²/měsíc, naopak s nejvyšším nájemným za 170 Kč/m²/měsíc. Průměrně se tyto byty pronajímají za 94 Kč/m²/měsíc.

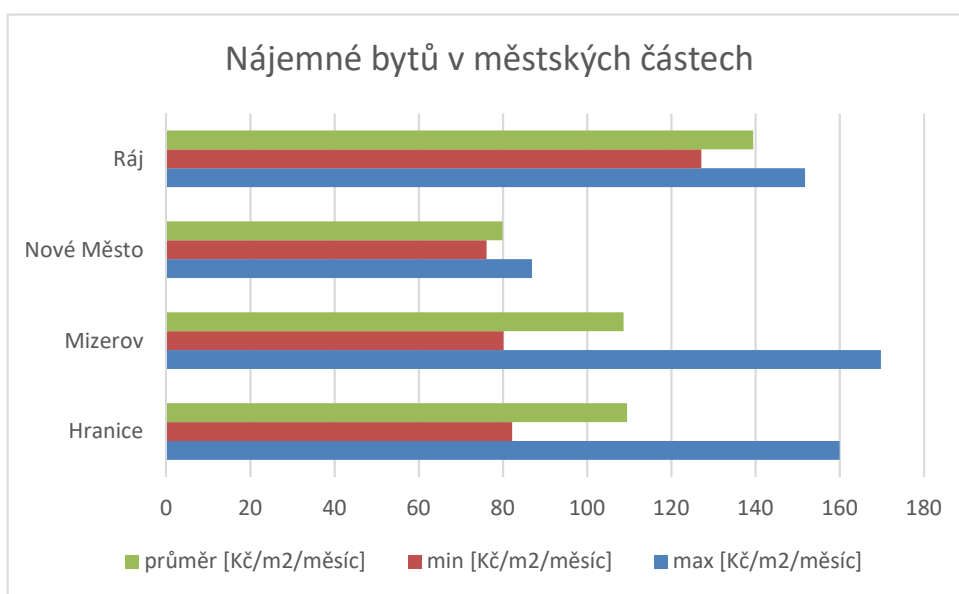
Stejně jako tomu bylo u předchozích dvou probíraných skupin, i u této platí, že nejvyšší zastoupení má v lokalitě Karviná-Nové Město, kde najdeme celkem 16 bytů a jejich průměrná nájemní cena za měsíc je 80 Kč/m². Nejméně bytů této dispozice se k pronájmu nabízí v Karviné-Ráji, jejich průměrná výše nájemného je však 139 Kč/m²/měsíc, což je nejvíce v porovnání s ostatními lokalitami, jimiž jsou Karviná-Hranice a Karviná-Mizerov.

LOKALITA	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
Hranice	3	110	82	160
Mizerov	6	109	80	170
Nové Město	16	80	76	87
Ráj	2	139	127	152

Tabulka 25 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného. Zdroj: vlastní



Obrázek 57 Počet bytů 3+1, 3+kk v městských částech. Zdroj: vlastní

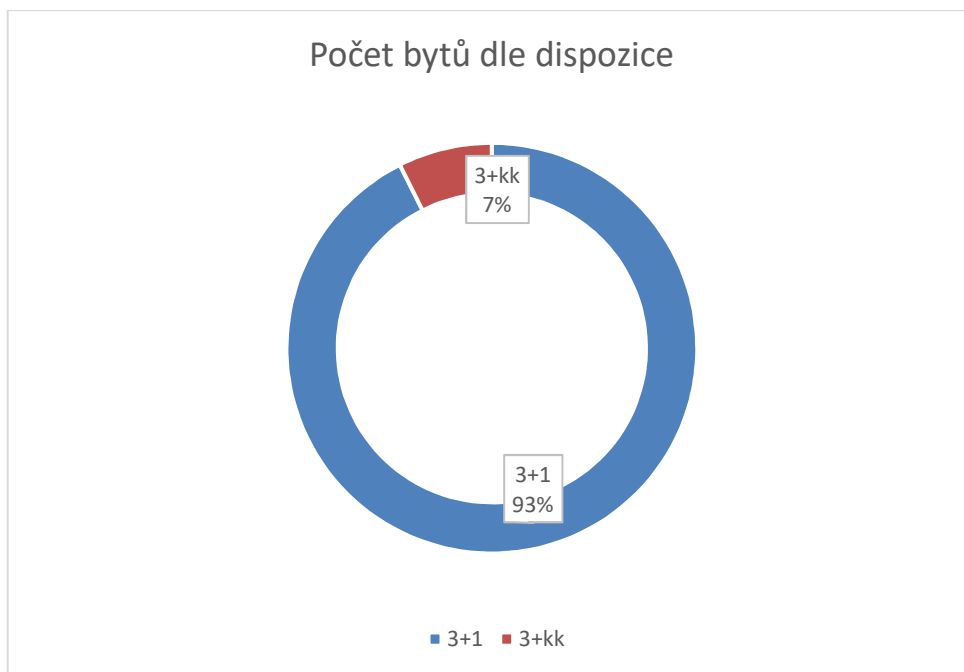


Obrázek 58 Nájemné bytů 3+1, 3+kk v městských částech. Zdroj: vlastní

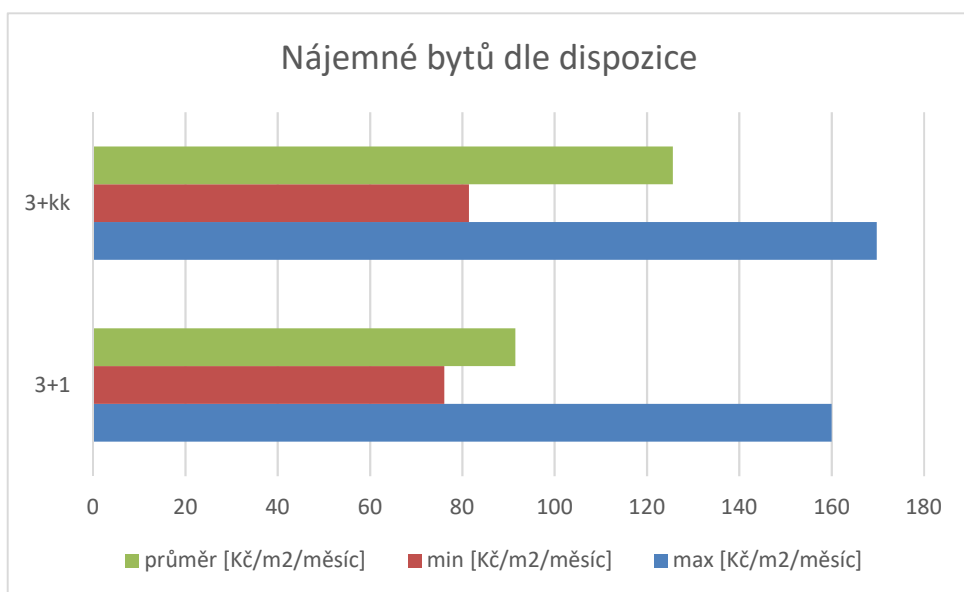
Dalo by se říci, že počet bytů o dispozici 3+kk je zanedbatelný, v Karviné se nabízejí k pronájmu pouze **2** a jejich průměrná výše nájemného, která vzhledem k množství nemá dobrou vypovídající hodnotu, je **126 Kč/m²/měsíc**. Zbylých **25** bytů, zastupující skupinu bytů s dispozicí 3+1, se nabízejí za průměrnou měsíční cenu **91 Kč/m²**.

DISPOZICE	počet	průměr [Kč/m²/měsíc]	min [Kč/m²/měsíc]	max [Kč/m²/měsíc]
3+KK	2	126	81	170
3+1	25	91	76	160

Tabulka 26 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle dispozice. Zdroj: vlastní



Obrázek 59 Počet bytů 3+1, 3+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní



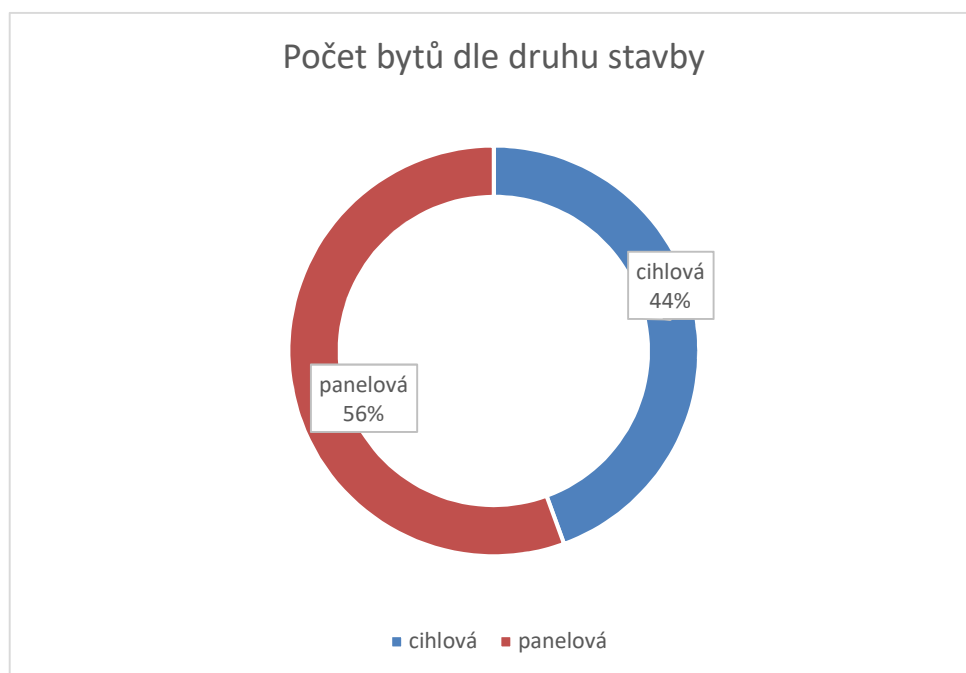
Obrázek 60 Nájemné bytů 3+1, 3+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní

Na rozdíl od předchozí probírané skupiny, v tomto případě je většina nabízených bytů v cihlových domech. Z tohoto vzorku **60** bytů byl určen průměrný nájem **92 Kč/m²/měsíc**. Byty v domech panelových jsou dražší, průměrné měsíční nájemné v jednom ze **40** bytů činí **118 Kč/m²/měsíc**.

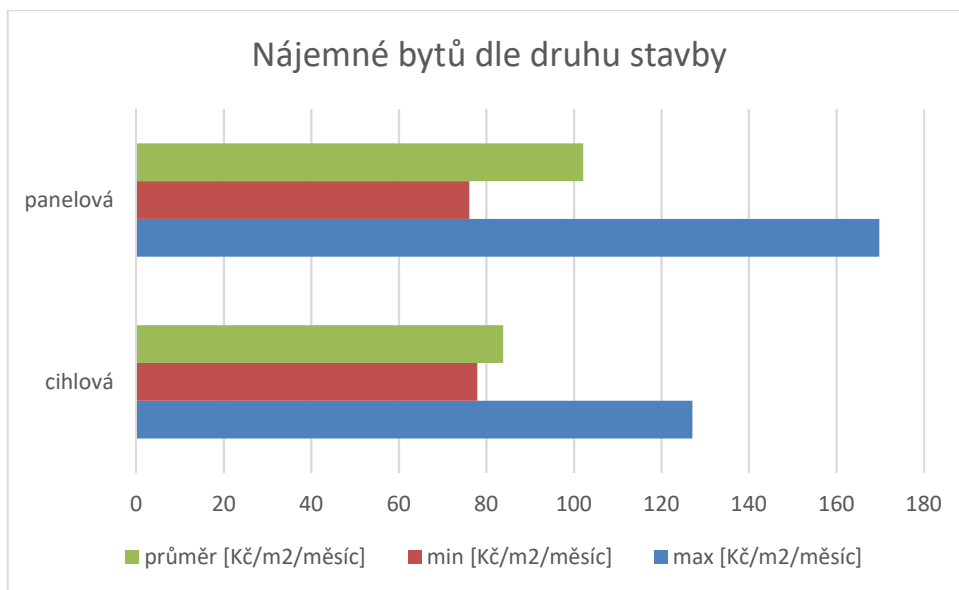
Počet nabízených bytů v cihlových domech a v domech panelových je téměř vyrovnaný, avšak průměrná cena bytů ze druhé zmíněné skupiny je o **29 Kč/m²/měsíc vyšší**, činí **102 Kč/m²/měsíc**.

STAVBA	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
CIHLOVÁ	12	84	78	127
PANELOVÁ	15	102	76	170

Tabulka 27 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle druhu stavby. Zdroj: vlastní



Obrázek 61 Počet bytů 3+1, 3+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní

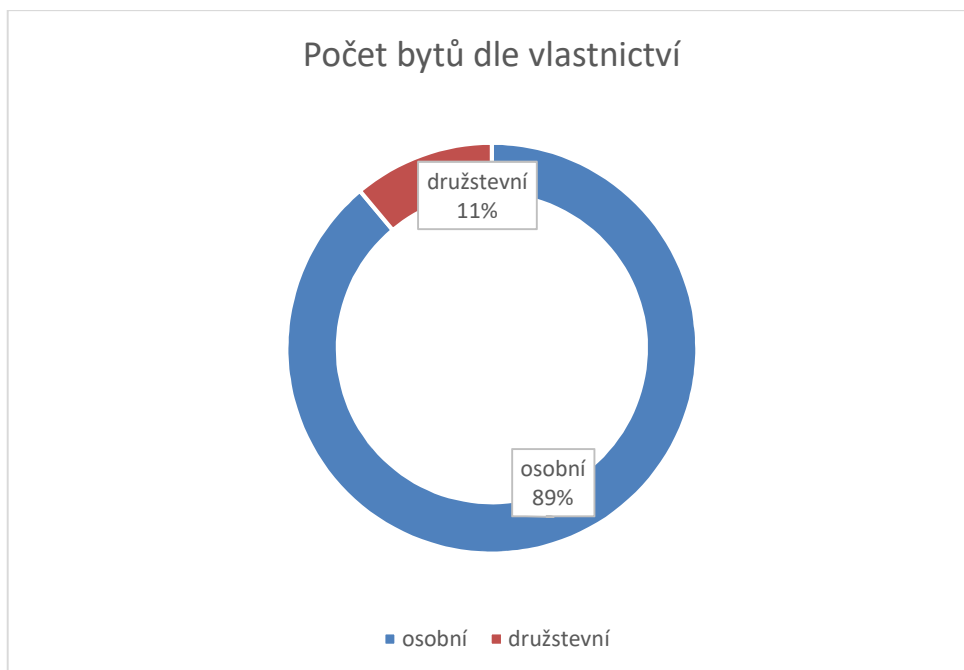


Obrázek 62 Nájemné bytů 3+1, 3+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní

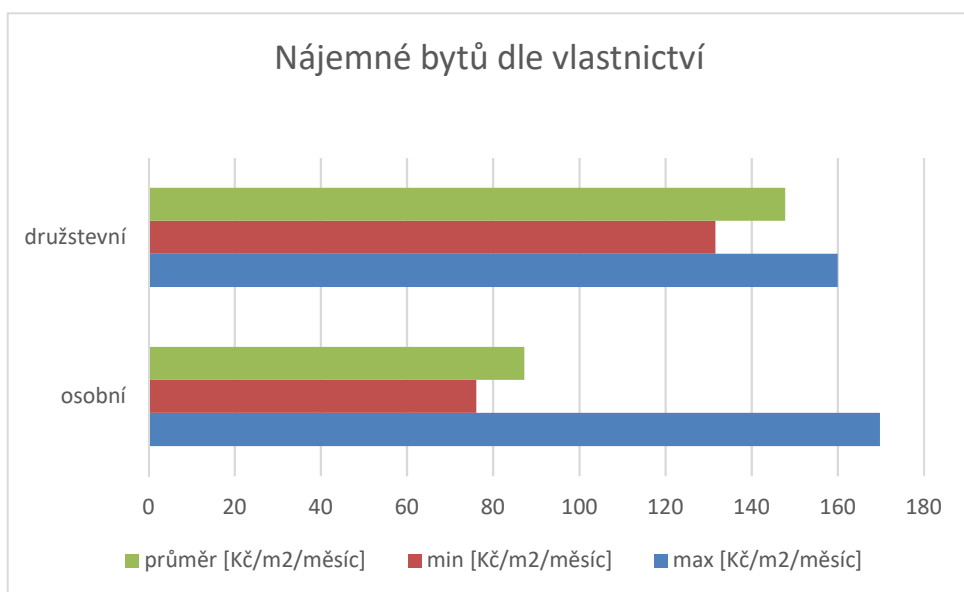
U dispozice 3+1 a 3+kk jasně převládají byty v osobním vlastnictví, je jich **24**, jejich průměrné měsíční nájemné za m² je **87 Kč**. Naopak byty, které jsou ve vlastnictví družstevním, se nabízejí o **61 Kč** za m² za měsíc draž. I v tomto případě tedy platí, že družstevní byty jsou pronajímány za vyšší cenu.

VLASTNICTVÍ	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
OSOBNÍ	24	87	76	170
DRUŽSTEVNÍ	3	148	132	160

Tabulka 28 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle vlastnictví. Zdroj: vlastní



Obrázek 63 Počet bytů 3+1, 3+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní

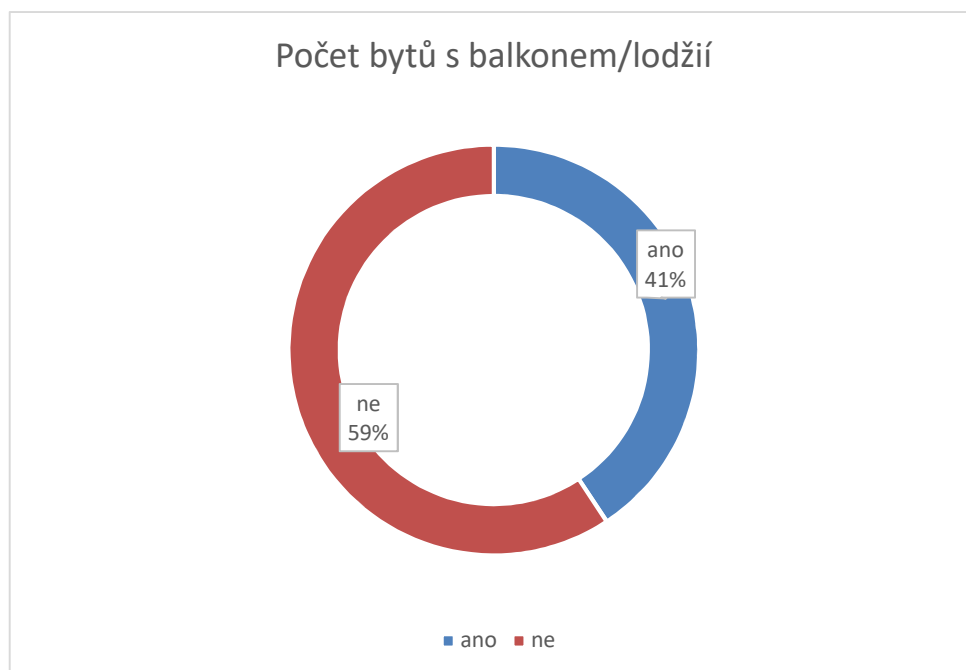


Obrázek 64 Nájemné bytů 3+1, 3+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní

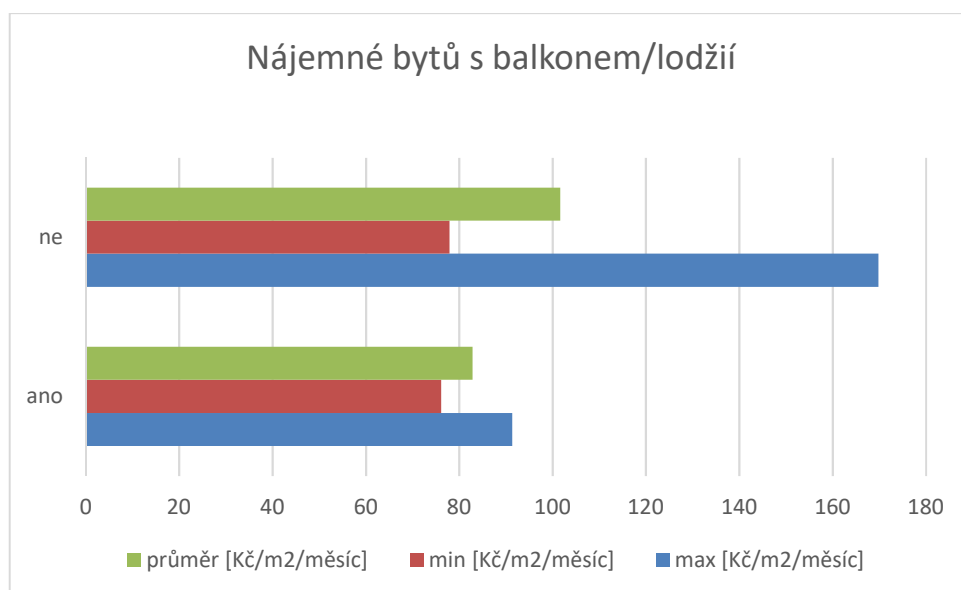
S rostoucí dispozicí bytu se v tomto případě zvyšuje i počet nabízených bytů s balkonem či lodžií, stále však převažují byty bez těchto konstrukcí, kterých je o 5 více. Paradoxně je výše průměrného měsíčního nájemného pro byty s balkonem či lodžií nižší, a to o **19 Kč/m²** než nájemné bytů bez balkonu.

BALKON/ LODŽIE	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
ANO	11	83	76	91
NE	16	102	78	170

Tabulka 29 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného bytů s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní



Obrázek 65 Počet bytů 3+1, 3+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní

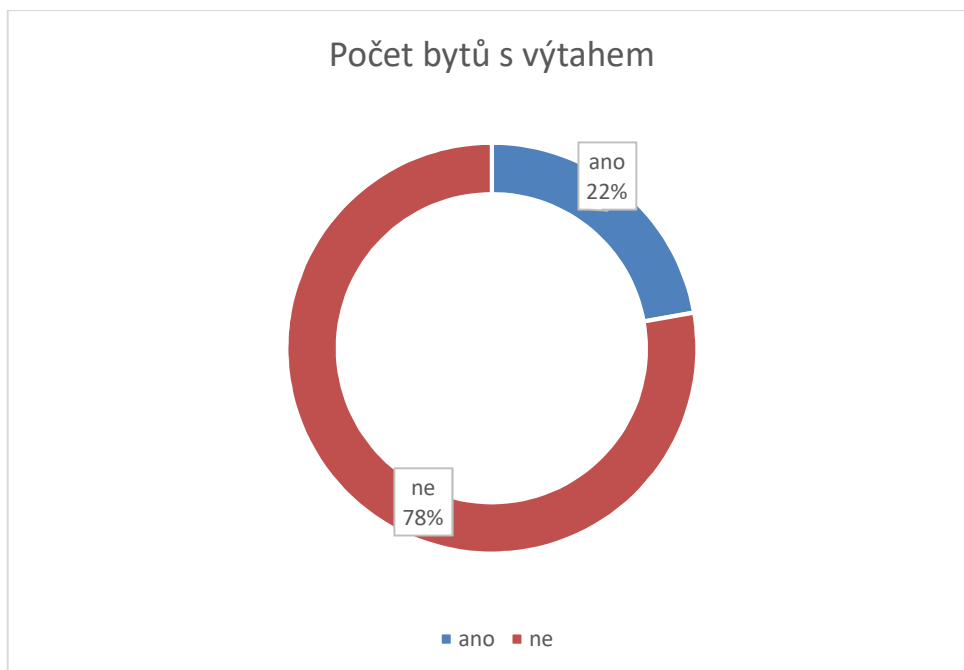


Obrázek 66 Nájemné bytů 3+1, 3+kk s balkonem/lodžíí a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní

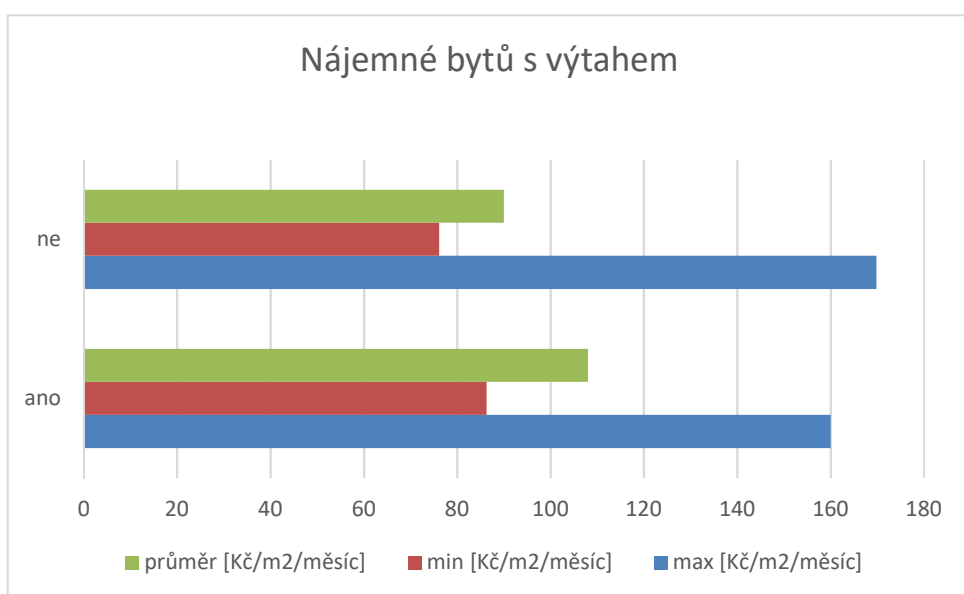
Bytů s výtahem je v nabídce pouze **6**, průměrné nájemné činí **108 Kč/m²/měsíc**. Bytů bez výtahu je tedy o poznání více, jejich ceny se ale pohybují kolem průměru **90 Kč/m²/měsíc**. I přesto, že by se dalo očekávat, že nabízený byt s nejvyšším nájemným, bude v domě s výtahem, není tomu tak.

VÝTAH	počet	průměr [Kč/m²/měsíc]	min [Kč/m²/měsíc]	max [Kč/m²/měsíc]
ANO	6	108	86	160
NE	21	90	76	170

Tabulka 30 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného bytů s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní



Obrázek 67 Počet bytů 3+1, 3+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní

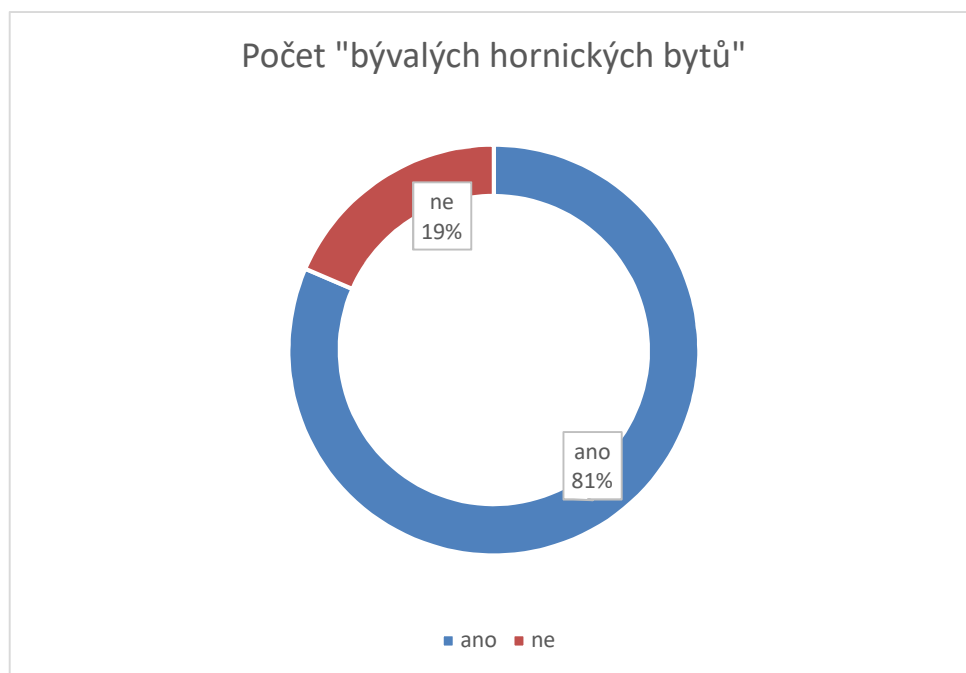


Obrázek 68 Nájemné bytů 3+1, 3+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní

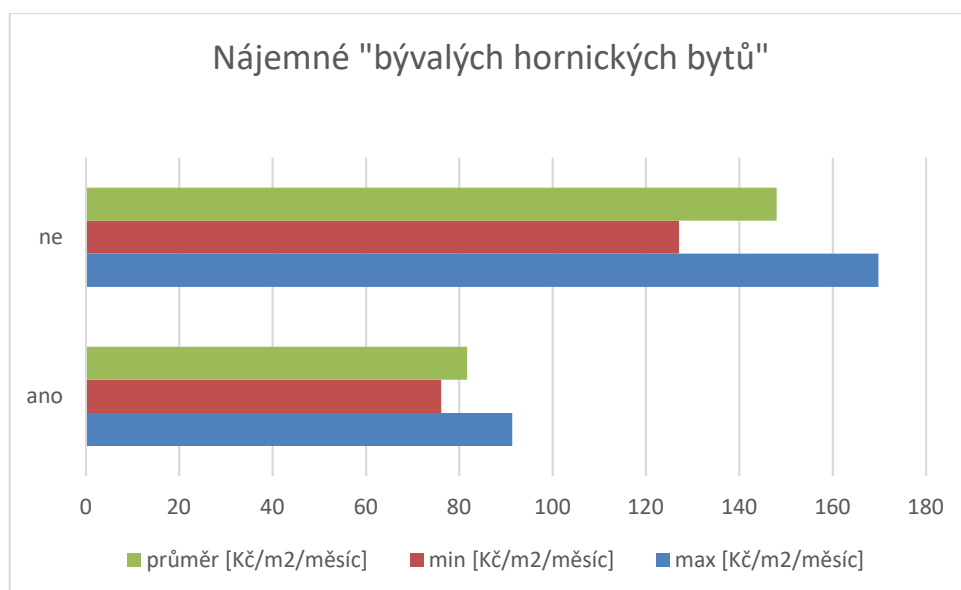
Bývalých „hornických bytů“ je v kategorii s dispozičním řešením 3+1 a 3+kk celkem **22** a výše jejich průměrného měsíčního nájemného je **82 Kč/m²**. To je o **66 Kč/m²/měsíc** méně než u bytů nabízených k pronájmu jinými majiteli než firmou Residomo.

"HORNICKÝ"	počet	průměr [Kč/m ² /měsíc]	min [Kč/m ² /měsíc]	max [Kč/m ² /měsíc]
ANO	22	82	76	91
NE	5	148	127	170

Tabulka 31 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní



Obrázek 69 Počet "bývalých hornických bytů" a ostatních 3+1, 3+kk. Zdroj: vlastní



Obrázek 70 Nájemné "bývalých hornických bytů" a ostatních 3+1, 3+kk. Zdroj: vlastní

5.3 SHRnutí

Nejlevněji nabízený byt se nabízí za 75 Kč/m²/měsíc, nachází se v Karviné-Novém Městě, jde o byt s dispozičním řešením 2+1 v cihlovém domě bez výtahu a balkonu. Byt je v osobním vlastnictví společnosti Residomo.

Nejdražším bytem je byt o dispozičním řešení 1+kk, nacházející se v městské části Karviná-Mizerov v panelovém domě bez výtahu. Byt je s balkonem a je zapsán v osobním vlastnictví, není však vlastnictvím společnosti Residomo. Měsíční nájemné tohoto bytu je 213 Kč/m².

5.3.1 Lokalita

Nejvíce se výše nájemného mění v závislosti na lokalitě. Jak se dalo očekávat, v Karviné-Fryštátě, v centru města, jsou byty nabízeny za nejvyšší průměrnou cenu. Naopak byty ve vyloučených lokalitách se nabízejí k pronájmu za nejnižší průměrnou cenu.

	1+1, 1+kk [Kč/m ² /měsíc]	2+1, 2+kk [Kč/m ² /měsíc]	3+1, 3+kk [Kč/m ² /měsíc]
Fryštát	125	168	-
Hranice	123	133	110
Mizerov	166	105	109

	1+1, 1+kk [Kč/m ² /měsíc]	2+1, 2+kk [Kč/m ² /měsíc]	3+1, 3+kk [Kč/m ² /měsíc]
Nové Město	112	90	80
Ráj	126	124	139

Tabulka 32 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na lokalitě. Zdroj: vlastní

5.3.2 „+1“, „+kk“

Pokud budeme porovnávat dispozice bytů detailněji, můžeme si všimnout, že rozdíly v průměrném měsíčním nájemném nejsou příliš vysoké. V případě 3+1 a 3+kk mohlo být zavádějící, že porovnávané byty „+kk“ byly jen dva.

	1+1, 1+kk [Kč/m ² /měsíc]	2+1, 2+kk [Kč/m ² /měsíc]	3+1, 3+kk [Kč/m ² /měsíc]
+1	120	100	91
+kk	117	122	126

Tabulka 33 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na dispozici. Zdroj: vlastní

5.3.3 Druh stavby

V případě porovnávání bytů na základě druhu stavby, můžeme s jistotou říct, že v Karvině jsou panelové byty dražší než cihlové.

	1+1, 1+kk [Kč/m ² /měsíc]	2+1, 2+kk [Kč/m ² /měsíc]	3+1, 3+kk [Kč/m ² /měsíc]
cihlová	104	92	84
panelová	129	118	102

Tabulka 34 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na dispozici. Zdroj: vlastní

5.3.4 Vlastnictví

U faktoru vlastnictví je zcela zřejmé, že byty ve vlastnictví družstevním jsou dražší než v osobním. Tento faktor by se tedy dal považovat za jeden z rozhodujících.

	1+1, 1+kk [Kč/m ² /měsíc]	2+1, 2+kk [Kč/m ² /měsíc]	3+1, 3+kk [Kč/m ² /měsíc]
osobní	118	96	87
družstevní	146	139	148

Tabulka 35 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na vlastnictví.

Zdroj: vlastní

5.3.5 Balkon/lodžie

V tomto případě se nedá říci, jestli výši nájmu balkony či lodžie ovlivňují. Průměrné měsíční nájemné je sice nejvyšší pro byty 1+1 a 1+kk s balkonem nebo lodžií, naopak nejnižší se vyskytuje také u bytů s balkonem.

	1+1, 1+kk [Kč/m ² /měsíc]	2+1, 2+kk [Kč/m ² /měsíc]	3+1, 3+kk [Kč/m ² /měsíc]
ano	128	106	83
ne	114	100	102

Tabulka 36 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na balkonu/lodži.

Zdroj: vlastní

5.3.6 Výtah

Byty v domech s výtahem jsou v Karviné dražší než v domech bez výtahu, to platí pro byty o všech dispozicích. Nejdražší byty v závislosti na vlastnictví výtahu jsou pak ty o dispozici 2+1 a 2+kk.

	1+1, 1+kk [Kč/m ² /měsíc]	2+1, 2+kk [Kč/m ² /měsíc]	3+1, 3+kk [Kč/m ² /měsíc]
ano	125	128	108
ne	115	99	90

Tabulka 37 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na výtahu. Zdroj: vlastní

5.3.7 „Bývalé hornické“ byty

U porovnání faktoru původu bytů je dle tabulky níže zřejmé, že byty, které byly původně vystavěny pro horníky pracující v okolí, jsou u všech dispozic levnější než ostatní byty. Dá se tedy s jistotou říct, že tento faktor výši nájemného ovlivňuje.

	1+1, 1+kk [Kč/m ² /měsíc]	2+1, 2+kk [Kč/m ² /měsíc]	3+1, 3+kk [Kč/m ² /měsíc]
ano	104	88	82
ne	154	135	148

Tabulka 38 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na původu bytu.

Zdroj: vlastní

6 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zhodnocení faktorů a jejich vliv na výši nájemného v Karviné. Důležitým faktorem širšího charakteru je poloha samotného města, kvalita ovzduší či míra nezaměstnanosti. To ale tato diplomová práce nezohledňovala.

Nejdůležitějším faktorem je lokalita. V Karviné se nacházejí byty k pronájmu s nejvyšší průměrnou měsíční výší nájemného v městské části Fryštát. Jde o samotné centrum města. Naopak městská čtvrť Karviná-Nové Město by se dala považovat za nejméně lukrativní oblast pro bydlení. Na to má jistě vliv nepřizpůsobivé obyvatelstvo, které zde převažuje. Zlatým středem jsou městské části Ráj, Hranice a Mizerov – nalezneme zde klidné bydlení s dobrou dostupností do centra a udržovanou zeleň.

Dalším důležitým faktorem je velikost bytu. Menší byty jsou v přepočtu na m^2 nabízeny k pronájmu za vyšší cenu než byty větší. Platí tedy, že byty o dispozici 1+1 a 1+kk jsou nejdražší, následují byty 2+1 a 2+kk a byty 3+1 a 3+kk se řadí k těm, které se nabízejí za cenu nejnižší za m^2 .

Faktor jako je rozdělení dispozice na byty s kuchyní a pouze s kuchyňským koutem, se dá považovat za nerozhodující. Stejně tak by se po provedené analýze dalo toto tvrdit, že není směřodonné, zda k bytu náleží balkon nebo lodžie či ne. Naopak byty pronajímané v domech s výtahem se nabízejí za vyšší nájemné než v domech bez výtahu.

Při porovnávání staveb podle jejich technologického provedení, bylo zjištěno, že obecně jsou v Karviné domy cihlové levnější než domy panelové. To se dá vysvětlit úzkou souvislostí s původním účelem stavby bytových domů. Drtivá většina „bývalých hornických“ bytů se nachází v domech postavených z cihel. A spíše tedy než provedení stavby, je důležitějším faktorem, že byty jsou ve vlastnictví společnosti Residomo, protože nájemné v těchto bytech je velmi nízké. Stejně tak by se toto vysvětlení dalo přenést na výši nájemného v otázce vlastnictví. Družstevní byty se pronajímají za vyšší ceny, firma Residomo má byty v osobním vlastnictví, a tedy i od toho se může odvíjet jejich nízká cena nájmu.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] *Oficiální stránky statutárního města Karviná: Informace o městě* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.karvina.cz/mesto-karvina/informace-o-meste>
- [2] *Český statistický úřad: Moravskoslezský kraj – obce v okresech: Karviná* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ML0201714&z=T&f=TABULKA&skupId=2119&katalog=32225&pvo=ML0201714&pvokc=101&pvoch=40886>
- [3] *Portál regionálních informačních servisů: Karviná* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=598917
- [4] *Mapy.cz* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: www.mapy.cz
- [5] *Oficiální stránky statutárního města Karviná: Historie* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.karvina.cz/mesto-karvina/historie>
- [6] *Zákony pro lidi: Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>
- [7] *Zákony pro lidi: Zákon občanský zákoník* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [8] *Zákony pro lidi: Vyhláška o technických požadavcích na stavby* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>
- [9] *Zákony pro lidi: Zákon o vlastnictví bytů* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-72>
- [10] *Zákony pro lidi: Nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-453>
- [11] *ZdařBůh.cz: Stručná zpráva ohledně minulosti a současnosti černouhelného hornictví v oblasti OKR a Ostravsko-karvinských dolů, a.s. (1999)* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <http://www.zdarbuh.cz/reviry/okd/strucna-zprava-ohledne-minulosti-a-soucasnosti-cernouhelneho-hornictvi-v-oblasti-okr-a-ostravsko-karvinskych-dolu-as-1999/>
- [12] *Oficiální stránky statutárního města Karviná: Hornické kolonie* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.karvina.cz/deje-se/hornicke-kolonie>
- [13] *Mapový portál statutárního města Karviná: Ortofotomapy Karviné* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <http://uap.karvina.cz/?themeid=1&MarUid=B2ED3D01%2094913A77%2033E48E14&MarUidi=C8053006%200C463951%20ADD25EF1%20727359D9%207544C6F0%20C709EBDF%2079E664FD%20FB022994%2075092294&MarMiddlePoint=-451787.5750308326%20-1101054.3156599826&MarScale=1345>
- [14] *Byty OKD* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: www.bytyokd.cz/

- [15] Český statistický úřad: *Podíl nezaměstnaných osob v krajích k 30. 4. 2018* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xc/mapa-podil-kraje>
- [16] *Sreality.cz: Byty k pronájmu Karviná* [online]. [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/karvina>
- [17] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1
- [18] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [19] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Seznam obrázků

Obrázek 1 Mapa České republiky s vyznačením polohy města Karviná. [4].....	11
Obrázek 2 Mapa města Karviná. [4].....	12
Obrázek 3 Mapa městské části Karviná-Fryštát. [4]	13
Obrázek 4 Mapa městské části Karviná-Doly. [4].....	13
Obrázek 5 Mapa městské části Karviná-Lázně Darkov. [4].....	14
Obrázek 6 Mapa městské části Karviná-Ráj. [4]	15
Obrázek 7 Mapa městské části Karviná-Staré Město. [4]	16
Obrázek 8 Mapa městské části Karviná-Nové Město. [4].....	16
Obrázek 9 Mapa městské částí Karviná-Mizerov. [4]	17
Obrázek 10 Mapa městské části Karviná-Hranice. [4].....	17
Obrázek 11 Mapa městské části Karviná-Louky. [4]	18
Obrázek 12 Letecký snímek Karviné-Nového Města z roku 1947. [13]	26
Obrázek 13 Letecký snímek stejného místa z roku 1966. [13].....	26
Obrázek 14 Vybydlený dům připravený k demolici v Karviné-Novém Městě. Zdroj: vlastní.....	27
Obrázek 15 Počet bytů v městských částech. Zdroj: vlastní	36
Obrázek 16 Nájemné bytů v městských částech. Zdroj: vlastní.....	37
Obrázek 17 Počet bytů dle dispozice. Zdroj: vlastní	38
Obrázek 18 Nájemné bytů dle dispozice. Zdroj: vlastní.....	38
Obrázek 19 Počet bytů dle druhu stavby. Zdroj: vlastní	39
Obrázek 20 Nájemné bytů dle druhu stavby. Zdroj: vlastní.....	40
Obrázek 21 Počet bytů dle vlastnictví. Zdroj: vlastní.....	41
Obrázek 22 Nájemné bytů dle vlastnictví. Zdroj: vlastní	41
Obrázek 23 Počet bytů s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní.....	42
Obrázek 24 Nájemné bytů s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní .	43
Obrázek 25 Počet bytů s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní.....	44
Obrázek 26 Nájemné bytů s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní	44
Obrázek 27 Počet "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní	45
Obrázek 28 Nájemné "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní	46
Obrázek 29 Počet bytů 1+1, 1+kk v městských částech. Zdroj: vlastní.....	47
Obrázek 30 Nájemné bytů 1+1, 1+kk v městských částech. Zdroj: vlastní	47
Obrázek 31 Počet bytů 1+1, 1+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní.....	48
Obrázek 32 Nájemné bytů 1+1, 1+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní	49

Obrázek 33 Počet bytů 1+1, 1+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní	50
Obrázek 34 Nájemné bytů 1+1, 1+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní	50
Obrázek 35 Počet bytů 1+1, 1+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní	51
Obrázek 36 Nájemné bytů 1+1, 1+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní.....	52
Obrázek 37 Počet bytů 1+1, 1+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní.....	53
Obrázek 38 Nájemné bytů 1+1, 1+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní.....	53
Obrázek 39 Počet bytů 1+1, 1+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní	54
Obrázek 40 Nájemné bytů 1+1, 1+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní.....	55
Obrázek 41 Počet "bývalých hornických bytů" a ostatních 1+1, 1+kk. Zdroj: vlastní.	56
Obrázek 42 Nájemné "bývalých hornických bytů" a ostatních 1+1, 1+kk. Zdroj: vlastní.....	56
Obrázek 43 Počet bytů 2+1, 2+kk v městských částech. Zdroj: vlastní.....	57
Obrázek 44 Nájemné bytů 2+1, 2+kk v městských částech. Zdroj: vlastní	58
Obrázek 45 Počet bytů 2+1, 2+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní.....	59
Obrázek 46 Nájemné bytů 2+1, 2+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní	59
Obrázek 47 Počet bytů 2+1, 2+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní	60
Obrázek 48 Nájemné bytů 2+1, 2+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní	61
Obrázek 49 Počet bytů 2+1, 2+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní	62
Obrázek 50 Nájemné bytů 2+1, 2+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní.....	62
Obrázek 51 Počet bytů 2+1, 2+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní.....	63
Obrázek 52 Nájemné bytů 2+1, 2+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní.....	63
Obrázek 53 Počet bytů 2+1, 2+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní	64
Obrázek 54 Nájemné bytů 2+1, 2+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní.....	65
Obrázek 55 Počet "bývalých hornických bytů" a ostatních 2+1, 2+kk. Zdroj: vlastní.	66
Obrázek 56 Nájemné "bývalých hornických bytů" a ostatních 2+1, 2+kk. Zdroj: vlastní.....	66
Obrázek 57 Počet bytů 3+1, 3+kk v městských částech. Zdroj: vlastní.....	67
Obrázek 58 Nájemné bytů 3+1, 3+kk v městských částech. Zdroj: vlastní	68
Obrázek 59 Počet bytů 3+1, 3+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní.....	69
Obrázek 60 Nájemné bytů 3+1, 3+kk dle dispozice. Zdroj: vlastní	69
Obrázek 61 Počet bytů 3+1, 3+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní	70
Obrázek 62 Nájemné bytů 3+1, 3+kk dle druhu stavby. Zdroj: vlastní	71
Obrázek 63 Počet bytů 3+1, 3+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní	72

Obrázek 64 Nájemné bytů 3+1, 3+kk dle vlastnictví. Zdroj: vlastní.....	72
Obrázek 65 Počet bytů 3+1, 3+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní.....	73
Obrázek 66 Nájemné bytů 3+1, 3+kk s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní.....	74
Obrázek 67 Počet bytů 3+1, 3+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní	75
Obrázek 68 Nájemné bytů 3+1, 3+kk s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní.....	75
Obrázek 69 Počet "bývalých hornických bytů" a ostatních 3+1, 3+kk. Zdroj: vlastní.	76
Obrázek 70 Nájemné "bývalých hornických bytů" a ostatních 3+1, 3+kk. Zdroj: vlastní.....	77

Seznam tabulek

Tabulka 1 Byty 1+1, 1+kk. [16]	30
Tabulka 2 Byty 2+1, 2+kk. [16]	34
Tabulka 3 Byty 3+1, 3+kk. [16]	35
Tabulka 4 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle lokality. Zdroj: vlastní.....	36
Tabulka 5 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle dispozice. Zdroj: vlastní.....	37
Tabulka 6 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle druhu stavby. Zdroj: vlastní	39
Tabulka 7 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle vlastnictví. Zdroj: vlastní	40
Tabulka 8 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní.....	42
Tabulka 9 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní	43
Tabulka 10 Počet bytů, průměrná, minimální a maximální výše nájemného "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní.....	45
Tabulka 11 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného. Zdroj: vlastní.....	46
Tabulka 12 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle dispozice. Zdroj: vlastní.....	48
Tabulka 13 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle druhu stavby. Zdroj: vlastní	49
Tabulka 14 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle vlastnictví. Zdroj: vlastní	51
Tabulka 15 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní.....	52
Tabulka 16 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní.....	54
Tabulka 17 Počet bytů 1+1, 1+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní	55
Tabulka 18 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného. Zdroj: vlastní.....	57
Tabulka 19 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle dispozice. Zdroj: vlastní.....	58
Tabulka 20 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle druhu stavby. Zdroj: vlastní	60
Tabulka 21 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle vlastnictví. Zdroj: vlastní	61

Tabulka 22 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného bytů s balkonem/lodžii a bez. Zdroj: vlastní.....	63
Tabulka 23 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného bytů s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní	64
Tabulka 24 Počet bytů 2+1, 2+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní	65
Tabulka 25 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného. Zdroj: vlastní.....	67
Tabulka 26 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle dispozice. Zdroj: vlastní.....	68
Tabulka 27 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle druhu stavby. Zdroj: vlastní	70
Tabulka 28 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného podle vlastnictví. Zdroj: vlastní	71
Tabulka 29 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného bytů s balkonem/lodžii a bez těchto konstrukcí. Zdroj: vlastní	73
Tabulka 30 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného bytů s výtahem a bez výtahu. Zdroj: vlastní	74
Tabulka 31 Počet bytů 3+1, 3+kk, průměrná, minimální a maximální výše nájemného "bývalých hornických bytů" a ostatních. Zdroj: vlastní	76
Tabulka 32 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na lokalitě. Zdroj: vlastní.....	78
Tabulka 33 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na dispozici. Zdroj: vlastní.....	78
Tabulka 34 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na dispozici. Zdroj: vlastní.....	78
Tabulka 35 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na vlastnictví. Zdroj: vlastní	79
Tabulka 36 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na balkonu/lodžii. Zdroj: vlastní.....	79
Tabulka 37 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na výtahu. Zdroj: vlastní.....	79
Tabulka 38 Porovnání výše průměrného měsíčního nájemného v závislosti na původu bytu. Zdroj: vlastní.....	80